

ПРАВИТЕЛЬСТВО
ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ДЕПАРТАМЕНТ
ПО ГОСУДАРСТВЕННО-
ПРАВОВЫМ ВОПРОСАМ
И ЗАКОНОПРОЕКТНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Ленина пл., д. 6, г. Томск, 634050
тел. (382 2) 510-519, тел/факс (382 2) 510-175
E-mail: dep-pravo@tomsk.gov.ru

17.06.2026 № 26-691
на № 51-1359 от 27.05.2026

Начальнику Департамента
по управлению государственной
собственностью Томской области
Исаковой Т.А.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об оценке регулирующего воздействия проекта постановления Администрации Томской области «Об определении порядка установления льготной арендной платы в отношении находящихся в государственной собственности Томской области неиспользуемых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии»

Департамент по государственно-правовым вопросам и законопроектной деятельности Правительства Томской области (далее – Департамент), как уполномоченный орган в области оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Томской области, рассмотрел проект постановления Администрации Томской области «Об определении порядка установления льготной арендной платы в отношении находящихся в государственной собственности Томской области неиспользуемых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии», (далее – проект акта), разработанный Департаментом по управлению государственной собственностью Томской области (далее - Разработчик), и сообщает следующее.

Проект акта подлежит оценке регулирующего воздействия в соответствии с частью 1 статьи 53 Федерального закона от 21 декабря 2021 года № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации».

Проект акта направлен Разработчиком для подготовки настоящего заключения впервые.

Степень регулирующего воздействия проекта акта: высокая.

В соответствии с пунктом 9 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Томской области, установленного постановлением Администрации Томской области от 11.07.2024 № 272а «Об оценке регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Томской области и экспертизе нормативных правовых актов Томской области» (далее также – Порядок проведения ОРВ), процедура проведения оценки регулирующего воздействия состоит из следующих этапов:

1) обсуждение идеи (концепции) предлагаемого правового регулирования;

2) разработка проекта акта, формирование сводного отчета о проведении оценки регулирующего воздействия (далее – сводный отчет) и проведение публичных консультаций;

3) подготовка заключения.

Пунктом 10 Порядка проведения ОРВ определено, что решение о проведении оценки регулирующего воздействия на этапе обсуждения идеи (концепции) предлагаемого правового регулирования принимает разработчик.

Согласно пункту 1.3 сводного отчета обсуждение идеи (концепции) предлагаемого правового регулирования не проводилось.

Для реализации второго этапа процедуры оценки регулирующего воздействия Разработчиком был разработан проект акта и сформирован сводный отчет. В период с 20.04.2026 по 12.05.2026 были проведены публичные консультации посредством размещения проекта акта, сводного отчета и перечня вопросов для участников публичных консультаций в автоматизированной информационной системе «Инвестиционный портал Томской области» (<http://www.investintomsk.ru>) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе «Поддержка бизнеса» – «Оценка регулирующего воздействия и экспертиза» – «Публичные консультации».

С целью качественного анализа альтернативных вариантов решения существующей проблемы Разработчик, согласно сводке предложений по проекту акта, уведомил о начале публичных консультаций Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Томской области, Томское региональное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия», ООО «Регионстроймонтаж», ООО «Газпром газораспределение Сибирь», Департамент управления муниципальной собственностью администрации Города Томска.

По результатам публичных консультаций замечания и предложения по проекту акта не поступили (поступили положительные мнения Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Томской области, Томского регионального отделения Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России»).

Проблема, на решение которой направлено предлагаемое проектом акта правовое регулирование

Разработчик в пункте 2.1 сводного отчета указал, что в Реестре государственного имущества Томской области учитываются объекты культурного наследия, в том числе находящиеся в неудовлетворительном состоянии. В настоящее время в бюджете Томской области отсутствуют бюджетные ассигнования на проведение работ по восстановлению и сохранению указанных объектов. При сложившихся обстоятельствах в целях сохранения и восстановления объектов культурного наследия, находящихся в государственной собственности Томской области, находящихся в неудовлетворительном состоянии, необходимо предусмотреть условия для вовлечения объектов культурного наследия в хозяйственный оборот, в том числе с привлечением частных инвестиций, что поможет снизить риски разрушения объектов, находящихся в неудовлетворительном состоянии, сохранить исторический облик г. Томска.

По мнению Разработчика вовлечение в хозяйственный оборот объектов культурного наследия возможно на условиях передачи в аренду инвесторам, готовым

вкладывать собственные средства в восстановление и сохранение объектов культурного наследия в соответствии с охранным обязательством на объекты культурного наследия. Таким образом передача объектов культурного наследия с применением льготы к арендной плате является механизмом, позволяющим привлечь инвесторов к восстановлению и вовлечению в оборот неиспользуемых объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, при этом сохранив объекты культурного наследия в государственной собственности Томской области.

Согласно пункту 5 сводного отчета в группу потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования Разработчик отнес субъекты малого и среднего предпринимательства (участники торгов на право заключения договоров аренды).

В качестве опыта решения аналогичных проблем в других субъектах Российской Федерации Разработчик в пункте 2.5 сводного отчета указал принятые нормативные правовые акты в субъектах Российской Федерации:

- постановление Правительства Московской области от 13.05.2013 № 297/17 «Об утверждении Порядка установления льготной арендной платы и ее размеров в отношении объектов культурного наследия, находящихся в собственности Московской области»;

- постановление Правительства Ленинградской области от 29.01.2021 № 41 «Об утверждении Порядка установления льготной арендной платы лицам при предоставлении в аренду неиспользуемых объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, являющихся собственностью Ленинградской области и находящихся в неудовлетворительном состоянии»;

- постановление Администрации Новосибирской области от 27.08.2009 № 322-па «Об утверждении Порядка установления льготной арендной платы и ее размеров в отношении объектов культурного наследия, находящихся в государственной собственности Новосибирской области».

Анализ предлагаемого правового регулирования

Согласно абзацу первому пункта 7 статьи 14¹ Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ) для неиспользуемых объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, относящихся к собственности субъектов Российской Федерации, может быть установлена льготная арендная плата в соответствии с порядком, определенным законами или иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Законом Томской области от 06.04.2026 № 25-ОЗ «О внесении изменений в Закон Томской области «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) Томской области» к полномочию Администрации Томской области отнесено определение порядка установления льготной арендной платы в отношении находящихся в собственности Томской области неиспользуемых объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии (ранее относилось к полномочию Законодательной Думы Томской области).

Проектом акта предлагается:

- определить Порядок;
- создать комиссию по вопросам установления льготной арендной платы в отношении находящихся в государственной собственности Томской области неиспользуемых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии (далее – Комиссия);

- утвердить Положение о порядке работы комиссии по вопросам установления льготной арендной платы в отношении находящихся в государственной собственности Томской области неиспользуемых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии (далее – Положение о комиссии).

В рамках подготовки проекта Разработчиком был рассмотрен альтернативный вариант решения указанной проблемы - вовлечение в хозяйственный оборот объектов культурного наследия на условиях приватизации в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества». Данный вариант, по мнению Разработчика, имеет свои недостатки, в том числе связанные с невыполнением обязательств новым собственником, предусмотренных охранным обязательством на объекты культурного наследия, ухудшением состояния объектов культурного наследия, риск утраты объектов культурного наследия, связанный с нанесением ущерба объекту по вине нового собственника, а также сложностями с контролем за восстановлением и использованием объектов культурного наследия. При возможности установления льготной арендной платы объекты культурного наследия остаются в собственности государства, есть возможность устанавливать условия использования объекта через договор аренды и охранный обязательство, требуя от арендатора соблюдения требований по сохранению объектов культурного наследия.

В качестве цели предлагаемого правового регулирования Разработчик в пункте 3 сводного отчета указал «создание условий для привлечения инвестиций в процесс восстановления и сохранности объектов культурного наследия, вовлечение их в хозяйственный оборот, восстановление и сохранение объектов культурного наследия на территории Томской области».

Однако в пункте 10 сводного отчета «Определение индикаторов для оценки достижения цели (целей) предлагаемого правового регулирования» выделена иная, отличная от цели предлагаемого правового регулирования, указанной в пункте 3 сводного отчета, несмотря на то, что они должны быть идентичны между собой – «создание условий для привлечения инвестиций в процесс восстановления и сохранности объектов культурного наследия, вовлечение их в хозяйственный оборот» (в пункте 10 сводного отчета отсутствуют слова «восстановление и сохранение объектов культурного наследия на территории Томской области»).

В этой связи, предлагаем Разработчику привести пункт 10 сводного отчета в соответствие с пунктом 3 сводного отчета.

В качестве индикатора достижения цели предлагаемого правового регулирования Разработчик в пункте 10 сводного отчета указал принятие нормативного правового акта, определяющего порядок установления льготной арендной платы в отношении находящихся в государственной собственности Томской области неиспользуемых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии.

В пункте 8 сводного отчета приведены расчеты информационных издержек, связанные с подготовкой и направлением арендатором заявления с приложением требуемых для принятия решения об установлении льготной арендной платы документов, которые Разработчик разделил на:

- информационные издержки № 1 (при осуществлении разработки проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия), которые составят 1 667,20 руб.

- информационные издержки № 2 (при выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия), которые составят 628,95 руб.

При этом проекту акта имеются следующие замечания.

В пункте 1 Порядка Разработчик указал, что Порядок определяет основания и условия установления льготной арендной платы в отношении находящихся в государственной собственности Томской области неиспользуемых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии (указанные объекты Разработчик по тексту Порядка предлагает сокращенно именовать как «объекты культурного наследия»), перечень документов, которые арендатор представляет для принятия решения об установлении льготной арендной платы по договору аренды объекта культурного наследия, а также процедуру принятия решения об установлении льготной арендной платы по договору аренды объекта культурного наследия.

Согласно пункту 5 Порядка право на обращение за установлением льготной арендной платы возникает у арендатора в двух случаях:

- после осуществления разработки проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;

- после выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия.

При этом арендатором является физическое или юридическое лицо, которому объект культурного наследия предоставлен по договору аренды (пункт 3 Порядка).

Таким образом, из вышеприведенных проектируемых норм следует, что право на установление льготной арендной платы в отношении находящихся в государственной собственности Томской области неиспользуемых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии, возникает только у арендаторов - физических или юридических лиц, у которых данные объекты находятся в аренде.

Указанный вывод подтверждается пунктом 6 Порядка, согласно которому льготная арендная плата устанавливается при отсутствии у арендатора задолженности по уплате платежей, предусмотренных договором аренды соответствующего объекта культурного наследия на дату подачи заявления.

Вместе с тем предлагаемое проектом акта регулирование не учитывает обстоятельства, в соответствии с которыми объекты культурного наследия должны быть неиспользуемыми и находиться в неудовлетворительном состоянии.

Так, согласно преамбуле проекта акта Порядок определен в соответствии со статьей 14¹ Федерального закона № 73-ФЗ, пунктом 11-1 части 1 статьи 5 Закона Томской области от 6 сентября 2016 года № 98-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) Томской области» (далее – Закон № 98-ОЗ), т.е. в рамках предоставленных полномочий Разработчик должен определить порядок установления льготной арендной платы в отношении находящихся в

собственности Томской области неиспользуемых объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии.

Однако Порядок устанавливает льготную арендную плату в отношении объектов культурного наследия, находящихся во временном владении (пользовании) у физических или юридических лиц (арендаторов), а не в отношении неиспользуемых объектов культурного наследия, т.к. аренда имущества предполагает его использование - статья 606 Гражданского кодекса Российской Федерации - по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Нахождение объекта культурного наследия в неудовлетворительном состоянии предполагает, что на данном объекте не могут быть произведены работы по его сохранению до его передачи на условиях льготной аренды. Однако исходя из пункта 5 Порядка право на обращение за установлением льготной арендной платы может возникнуть у арендатора после выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия.

Следует отметить, что на федеральном уровне в соответствии с пунктом 2 статьи 14¹ Федерального закона № 73-ФЗ льготная арендная плата в отношении неиспользуемого объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, относящегося к федеральной собственности, устанавливается по результатам проведения аукциона на право заключения такого договора. Указанный механизм реализован в Положении о предоставлении в аренду неиспользуемых объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии и относящихся к федеральной собственности, и о расторжении договоров аренды таких объектов культурного наследия, утвержденном одноименным постановлением Правительства Российской Федерации от 11.09.2015 № 966.

Вместе с тем, Разработчику следует учесть, что помимо механизма, предусмотренного статьей 14¹ Федерального закона № 73-ФЗ, абзацем первым пункта 1 статьи 14 Федерального закона № 73-ФЗ предусмотрено регулирование, согласно которому физическое или юридическое лицо, владеющее на праве аренды объектом культурного наследия, находящимся в федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности, вложившее свои средства в работы по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренные статьями 40 - 45 Федерального закона № 73-ФЗ, и обеспечившее их выполнение в соответствии с настоящим Федеральным законом, имеет право на льготную арендную плату.

При этом согласно абзацу третьему пункта 1 статьи 14 Федерального закона № 73-ФЗ установление льготной арендной платы и ее размеры в отношении объектов культурного наследия, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, определяются соответственно органами государственной власти субъектов Российской Федерации или представительными органами муниципальных образований в пределах их компетенции. В рамках указанных полномочий, например, принято решение Думы Города Томска от 02.02.2016 № 129 «Об утверждении Положения «Об установлении льготной арендной платы и ее размеров в отношении объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), объектов деревянного или каменного зодчества,

исторически ценных градоформирующих объектов, находящихся в собственности муниципального образования «Город Томск».

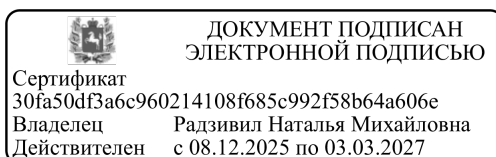
На областном уровне в соответствии с подпунктом 4 статьи 3 Закона № 98-ОЗ установление законом Томской области льготной арендной платы и ее размеров в отношении объектов культурного наследия, находящихся в собственности Томской области, отнесено к полномочию Законодательной Думы Томской области.

Выводы по результатам оценки регулирующего воздействия проекта акта

По результатам оценки регулирующего воздействия считаем, что Разработчик обосновал наличие проблемы, однако ее решение с помощью предложенного проектом акта регулирования не соответствует действующему законодательству.

На основании вышеизложенного, Департамент делает вывод о недостаточности оснований для принятия решения о введении предлагаемого варианта правового регулирования и предлагает Разработчику разработать новый вариант правового регулирования с учетом вышеуказанных замечаний, а также, при необходимости, провести повторные процедуры по оценке регулирующего воздействия, указанные в пунктах 19 – 30 Порядка проведения ОРВ.

Начальник департамента



Н.М. Радзивил