



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
КАРАЧАЕВО-ЧЕРКЕССКОЙ
РЕСПУБЛИКИ**
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ КЧР)

МИНИСТР

Дом Правительства,
369000 г. Черкесск, ул. Комсомольская, 23
тел.: 8(8782)26-59-87, факс 8(8782)26-69-38

E-mail: reception@economykchr.ru

<http://www.economykchr.ru>

ОКПО 50461367, ОГРН 1040900958780

ИНН/КПП 0901053054/091701001

28.10.2025 № 3642

на № _____ от _____

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ЭКСПЕРТИЗЕ

постановления Правительства Карачаево-Черкесской Республики
от 26 февраля 2006 г. № 39 «О порядке сдачи в аренду объектов недвижимого
имущества, являющихся собственностью Карачаево-Черкесской Республики»

Министерство экономического развития Карачаево-Черкесской Республики, являющееся Уполномоченным органом в сфере оценки регулирующего воздействия в Карачаево-Черкесской Республике (далее – Минэкономразвития КЧР, Уполномоченный орган), в соответствии с постановлением Правительства Карачаево-Черкесской Республики от 10 августа 2022 г. № 221 «О порядке проведения органами исполнительной власти Карачаево-Черкесской Республики оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Карачаево-Черкесской Республики, оценки фактического воздействия и экспертизы нормативных правовых актов Карачаево-Черкесской Республики» (далее – Постановление Правительства КЧР № 221), провело экспертизу постановления Правительства Карачаево-Черкесской Республики от 26 февраля 2006 г. № 39 «О порядке сдачи в аренду объектов недвижимого имущества, являющихся

собственностью Карачаево-Черкесской Республики» (далее – Постановление Правительства КЧР № 39), и сообщает следующее.

Настоящее заключение подготовлено впервые.

Разработчиком Постановления Правительства КЧР № 39 является Министерство имущественных и земельных отношений Карачаево-Черкесской Республики (далее – Минимущество КЧР, Разработчик).

Постановление Правительства КЧР № 39 разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Карачаево-Черкесской Республики от 22 июля 2005 г. № 71-РЗ «Об управлении государственной собственностью Карачаево-Черкесской Республики» (далее – Закон КЧР № 71-РЗ), в целях повышения эффективности управления объектами недвижимого имущества, являющимися собственностью Карачаево-Черкесской Республики, в части передачи их в аренду.

Целью проведения экспертизы является анализ положений Постановления Правительства КЧР № 39 во взаимосвязи со сложившейся практикой их применения, их соответствие принципам правового регулирования, установленным законодательством Карачаево-Черкесской Республики и Российской Федерации, определение характера и степени воздействия положений исследуемого постановления на регулируемые отношения в сфере предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности, выявление затруднений в осуществлении такой деятельности, вызванных применением положений Постановления Правительства КЧР № 39, а также обоснованность и целесообразность введенного регулирования при реализации соответствующих отношений.

В рамках экспертизы Уполномоченным органом проведены публичные обсуждения текста Постановления Правительства КЧР № 39 с 28 июля по 22 августа 2025 г.

Информация о проведении экспертизы Постановления Правительства КЧР № 39 размещена Уполномоченным органом в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Минэкономразвития КЧР в подразделе «Экспертиза НПА на второе полугодие 2025 года» подраздела «Экспертиза действующих НПА» раздела «Оценка

регулирующего воздействия», типовом региональном интернет-портале для публичного обсуждения проектов и действующих нормативных правовых актов органов власти Карачаево-Черкесской Республики по адресу: <http://orv.kchgov.ru>, ID процедуры: 03/05/07-25/00012741, а также в официальных аккаунтах Минэкономразвития КЧР в социальных сетях.

Уведомления о проведении публичных обсуждений в отношении Постановления Правительства КЧР № 39 направлены:

- Президенту Регионального объединения работодателей «Союз промышленников, предпринимателей и работодателей Карачаево-Черкесии»;
- Президенту Торгово-промышленной палаты Карачаево-Черкесской Республики;
- Председателю Карачаево-Черкесского Республиканского отделения Общероссийской общественной организации «Деловая Россия»;
- Председателю Карачаево-Черкесского регионального отделения общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России»;
- Директору автономной некоммерческой организации «Центр «Мой бизнес» Карачаево-Черкесской Республики».

По результатам проведения публичных обсуждений текста Постановления Правительства КЧР № 39 замечаний и предложений не поступило.

По результатам исследования Постановления Правительства КЧР № 39 Уполномоченным органом сделаны следующие выводы:

1. В пункте 3.4 Положения о порядке сдачи в аренду объектов недвижимого имущества, являющихся собственностью Карачаево-Черкесской Республики (далее – Положение), утвержденного приложением 1 к Постановлению Правительства КЧР № 39, указано, что заключение договоров аренды по результатам конкурсов или аукционов осуществляется в отношении объектов недвижимого имущества, включенных в Перечень имущества, утвержденный постановлением Правительства Карачаево-Черкесской Республики от 17 ноября 2008 г. № 411 «О перечне имущества, находящегося в государственной собственности Карачаево-Черкесской Республики, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого

и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства», которое признано утратившим силу в связи с изданием постановления Правительства Карачаево-Черкесской Республики от 14 сентября 2022 г. № 109 «Об утверждении порядка формирования, ведения, ежегодного дополнения и опубликования перечня государственного имущества Карачаево-Черкесской Республики, предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства». Учитывая изложенное, Разработчику необходимо актуализировать информацию, содержащуюся в пункте 3.4 Положения, в соответствии с действующим законодательством.

2. В абзаце 5 пункта 3.6 Положения указано, что лицо, имеющее намерение заключить договор аренды объекта недвижимого имущества, являющегося собственностью Карачаево-Черкесской Республики, представляет арендодателю в том числе копию свидетельства о постановке на учет в налоговом органе с предъявлением оригинала. В соответствии с Федеральным законом от 8 августа 2024 г. № 259-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации о налогах и сборах», с 1 января 2026 г. налоговые органы не будут выдавать свидетельства и уведомления о постановке на учет (снятии с учета), при этом факт учета организаций, предпринимателей и граждан в налоговых органах будет подтверждаться выпиской из Единого государственного реестра налогоплательщиков. При этом выписка из Единого государственного реестра налогоплательщиков входит в Перечень документов (сведений), обмен которыми осуществляется с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия, утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 15 августа 2012 г. № 1471-р. Уполномоченный орган рекомендует скорректировать абзац 5 пункта 3.6 при внесении изменений в Постановление Правительства КЧР № 39 с учетом изменений в Налоговом кодексе

Российской Федерации.

3. Выполнение требований по предоставлению документов на заключение договора аренды объекта недвижимого имущества, являющегося собственностью Карачаево-Черкесской Республики, в соответствии с пунктом 3.6 Положения, предполагает трудозатраты и транспортные расходы Уполномоченным органом проведен расчет издержек на выполнение требований по предоставлению документов на заключение договора аренды объекта недвижимого имущества, являющегося собственностью Карачаево-Черкесской Республики, в соответствии с пунктом 3.6 Положения. Расчет издержек приведен в приложении к настоящему заключению.

4. Пунктом 1 Порядка определения величины арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества, являющимися собственностью Карачаево-Черкесской Республики (далее – Порядок, величина арендной платы), утвержденного приложением 2 к Постановлению Правительства КЧР № 39, установлено, что величина годовой арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества, являющегося собственностью Карачаево-Черкесской Республики, определяется по указанной в пункте 1 данного порядка формуле, согласно которой для расчета величины арендной платы применяются различные коэффициенты.

Так, при расчетах в том числе используются:

– коэффициент территориальной зоны (далее – Ктз), для которого установлены значения:

г. Черкесск, г. Карачаевск – 1;

другие населенные пункты – 0,5;

– коэффициент удобства коммерческого использования (далее – Кки), для которого установлены значения:

г. Черкесск, г. Карачаевск – 0,7;

другие населенные пункты – 0,35.

Таким образом, для указанных коэффициентов установлены одинаковые значения с различными числовыми характеристиками, при этом Кки по смыслу должен отражать удобство своего местонахождения непосредственно в населенном пункте относительно центра населенного пункта, его логистических узлов,

а не характеристику его расположения в определенном населенном пункте относительно всей территории Карачаево-Черкесской Республики. По мнению Уполномоченного органа, нецелесообразно применять одинаковые значения к разным по смыслу коэффициентам. Уполномоченный орган рекомендует пересмотреть значения Кки и внести соответствующие изменения в Порядок.

Кроме того, по мнению Уполномоченного органа, необходимо пересмотреть значения и числовые характеристики для Ктз, так как населенные пункты Карачаево-Черкесской Республики находятся в разных условиях транспортной доступности, инженерной инфраструктуры и благоустройства территорий. Так, например, город Усть-Джегута, поселок городского типа Орджонекидзевский, село Учкеек являются развитыми населенными пунктами с удобными транспортными сетями, в то время как село Уруп, поселок Рожкао, аул Хурзук находятся в отдалении от столицы Карачаево-Черкесской Республики и не имеют аналогично развитой инфраструктуры, следовательно, применение одинаковых значений Ктз для всех населенных пунктов, кроме города Черкесска и города Карачаевска, создает условия, при которых арендная плата для части населенных пунктов Карачаево-Черкесской Республики будет необоснованно завышена. Уполномоченный орган рекомендует пересмотреть значения Ктз и внести соответствующие изменения в Порядок.

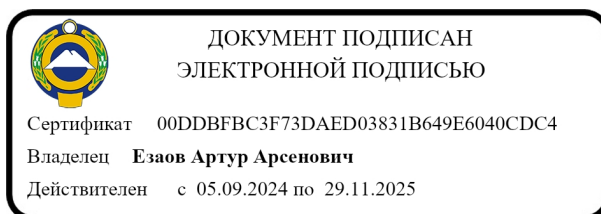
5. При расчете величины арендной платы в пункте 1 Порядка также применяется коэффициент типа деятельности арендатора (далее – Ктд), одним из значений которого является игорный бизнес (казино, игровые автоматы). При этом в соответствии со статьей 1 Закона Карачаево-Черкесской Республики от 11 мая 2007 г. № 30-РЗ «О запрете на территории Карачаево-Черкесской Республики деятельности по организации и проведению азартных игр с использованием игровых автоматов и игровых столов», с 1 июля 2007 г. деятельность по организации и проведению азартных игр с использованием игровых автоматов и игровых столов в Карачаево-Черкесской Республике запрещена. Таким образом, необходимо привести в соответствие с действующим законодательством Карачаево-Черкесской Республики значения Ктд, указанные в пункте 1 Порядка.

Кроме того, для некоторых значений Ктд установлено числовое значение

в определенных пределах. Так, например, для деятельности оптовой и розничной торговли числовое значение Ктд установлено от 1 до 5, при этом нет информации, по какому принципу осуществляется установление значения коэффициента для определенного арендатора. Следовательно, при условии установления Ктд для двух идентичных магазинов в сельской местности по числовым характеристикам 1 и 5 соответственно, арендная плата для одного магазина может превышать арендную плату для другого в 5 раз. Данная ситуация создает предпосылку неблагоприятных конкурентных условий между арендаторами, в связи с чем Разработчику необходимо внести изменения в числовые характеристики Ктд либо дополнить пункт 1 Порядка информацией о способах и принципах распределения числовых значений для каждой характеристики Ктд.

Учитывая изложенное, Разработчику необходимо внести изменения в Постановление Правительства КЧР № 39 в соответствии с выводами настоящего заключения. В соответствии с пунктом 5.1 Порядка проведения экспертизы нормативных правовых актов Карачаево-Черкесской Республики, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденного Постановлением Правительства № 221, в случае несогласия с выводами Уполномоченного органа, содержащимися в заключении об экспертизе, Разработчик вправе в течение 10 рабочих дней после получения настоящего заключения представить в Уполномоченный орган в письменном виде свои возражения.

Приложение: на 6 л. в 1 экз.



А.А. Езаов

Расчет издержек

Выявленное требование (пункт 3.6 Положения):

Лицо, имеющее намерение заключить договор аренды объекта недвижимого имущества, являющегося собственностью Карачаево-Черкесской Республики, представляет арендодателю:

- заявление о заключении договора аренды;
- копии учредительных документов (для юридических лиц) с предъявлением оригиналов документов;
- копию паспорта (для индивидуальных предпринимателей) с предъявлением оригинала паспорта;
- копию свидетельства о постановке на учет в налоговом органе с предъявлением оригинала;
- письменное согласование балансодержателя (если объект недвижимого имущества закреплен на праве оперативного управления за Карачаево-Черкесским республиканским казенным предприятием или республиканским государственным учреждением).

Действия, необходимые для выполнения требования:

1. Заполнение заявления о заключении договора аренды.
2. Копирование необходимых документов:
 - копирование учредительных документов юридического лица / паспорта индивидуального предпринимателя;
 - копирование свидетельства о постановке на учет в налоговом органе.
3. Направление заявления и необходимых документов одним из способов:
 - предоставление документов в бумажном виде личным присутствием в Минимущество КЧР;
 - направление документов в электронном виде посредством электронной почты (альтернативный вариант).

Вариант направления документов почтой не используется в связи с тем, что выявленным требованием предусмотрено представление копий документов вместе с оригиналами.

Данные для расчета издержек

Перечень населенных пунктов Карачаево-Черкесской Республики, являющихся отправными точками для расчета транспортных издержек

№ п/п	Вид и наименование населенного пункта
1.	Город Черкесск
2.	Город Карачаевск
3.	Станица Зеленчукская
4.	Аул Адыге-Хабль
5.	Станица Преградная
6.	Поселок Кавказский
7.	Село Учккен
8.	Село Архыз
9.	Город-курорт Теберда

Данные для расчетов (по видам издержек)

№ п/п	Показатель / действие	Значение показателя	Источник сведений
1	2	3	4
1.	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций (по полному кругу организаций, включая субъекты малого предпринимательства) в январе – июне 2025 г.	52984,50 руб.	Управление Федеральной службы государственной статистики по Северо-Кавказскому Федеральному округу ¹
2.	Среднемесячное рабочее время при 40-часовой рабочей неделе в 2025 г.	164,3 час.	Производственный календарь на 2025 г.
3.	Средняя стоимость часа работы работников, занятых выполнением действия	322,49 руб.	Расчет произведен на основе количества рабочих часов в 2025 г. при 40-часовой рабочей неделе
ТРАНСПОРТНЫЕ ИЗДЕРЖКИ			
4.	Средняя потребительская цена на бензин автомобильный марки АИ-95 в июле 2025 г. по Карачаево-Черкесской Республике	63,61 руб. / л	Управление Федеральной службы государственной статистики по Северо-Кавказскому Федеральному округу ²

¹ [https://26.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Номинальная%20начисленная%20заработная%20плата%20по%20ВЭД%20за%20июнь%20%202025%20г%20\(по%20полному%20кругу%20организаций,%20МП\).pdf](https://26.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Номинальная%20начисленная%20заработная%20плата%20по%20ВЭД%20за%20июнь%20%202025%20г%20(по%20полному%20кругу%20организаций,%20МП).pdf)

² <https://26.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Потребит%20цены%20на%20бензин%20в%207-2025%20г.pdf>

1	2	3	4
5.	Расход топлива (смешанный цикл)	6,8 л / 100 км 0,07 л / 1 км	Технические характеристики автомобиля Lada Granta, сайт АО «Автоваз» ³
6.	Средний путь до Минимущества КЧР	62,64 км	Расчет произведен с помощью сервиса Яндекс.Карты ⁴
СОДЕРЖАТЕЛЬНЫЕ ИЗДЕРЖКИ			
7.	Среднее количество страниц в необходимых для копирования документов, в том числе:		Собственные исследования Уполномоченного органа
7.1.	учредительные документы юридического лица	13 стр.	
7.2.	паспорт индивидуального предпринимателя	3 стр.	
7.3.	свидетельство о постановке на учет в налоговом органе	1 стр.	
8.	Стоимость копирования документов в копировальном центре	20 руб. / стр.	
9.1.	Средняя стоимость офисной бумаги	478,37 руб. / упаковка	Расчет на основании цен на упаковку офисной бумаги (500 листов) формата А4 плотностью 80 г/м ² марки С, выборка из 4 брендов бумаги; интернет-магазин «Офисная планета» ⁵
9.2.		0,96 руб. / 1 лист	
10.	Средняя стоимость заправки картриджа	487,5 руб.	Собственные исследования Уполномоченного органа
11.	Расход чернил в картридже	0,38 руб. / стр.	При условии использования лазерного принтера с черно-белой печатью с расходом чернил картриджа на 1300 стр.
12.	Стоимость самостоятельного копирования документов:	1,34 руб. / стр.	Собственные исследования Уполномоченного органа
12.1.	для индивидуального предпринимателя	5,36 руб.	
12.2.	для юридического лица	18,76 руб.	
ВРЕМЕННЫЕ ИЗДЕРЖКИ			
13.	Транспортные издержки на посещение Минимущество КЧР	1,20 чел.-час.	Собственные исследования Уполномоченного органа
14.	Время на подачу заявления и документов в Минимущество КЧР	0,50 чел.-час.	
15.	Направление документов электронной почтой	0,20 чел.-час.	
16.	Средняя скорость копирования документов	0,5 мин. / 1 стр.	
16.1.	для индивидуального предпринимателя	0,03 чел.-час.	
16.2.	для юридического лица	0,12 чел.-час.	

³ <https://www.lada.ru/cars/granta/sedan>

⁴ <https://yandex.ru/maps>

⁵ <https://www.office-planet.ru/>

Расчет издержек для индивидуального предпринимателя

1. Для проведения расчета приняты следующие условия: копирование необходимых для представления документов в копировальном центре, предоставление пакета документов личным присутствием в Минимущество КЧР.

Транспортные издержки (содержательные): расстояние * расход топлива * цена топлива * количество поездок = $62,64 * 0,07 * 63,61 * 2 = 557,83$ руб.

Сумма содержательных издержек: оплата услуг копировального центра + транспортные издержки = $80,00 + 557,83 = 637,83$ руб.

Сумма временных издержек: время в пути до Минимущества КЧР и обратно + время на копирование документов + время на подачу заявления и документов в Минимущество КЧР = $(1,20 * 2) + 0,03 + 0,50 = 2,93$ чел.-час.

Общая сумма издержек: средняя стоимость часа работы * сумма временных издержек + сумма содержательных издержек = $322,49 * 2,93 + 637,83 = 1582,73$ руб.

2. Для проведения расчета приняты следующие условия: самостоятельное копирование необходимых для представления документов, предоставление пакета документов личным присутствием в Минимущество КЧР.

Транспортные издержки (содержательные): расстояние * расход топлива * цена топлива * количество поездок = $62,64 * 0,07 * 63,61 * 2 = 557,83$ руб.

Сумма содержательных издержек: стоимость самостоятельного копирования + транспортные издержки = $5,36 + 557,83 = 563,19$ руб.

Сумма временных издержек: время в пути до Минимущества КЧР и обратно + время на копирование документов + время на подачу заявления и документов в Минимущество КЧР = $(1,20 * 2) + 0,03 + 0,50 = 2,93$ чел.-час.

Общая сумма издержек: средняя стоимость часа работы * сумма временных издержек + сумма содержательных издержек = $322,49 * 2,93 + 563,19 = 1508,09$ руб.

Расчет издержек для юридического лица

1. Для проведения расчета приняты следующие условия: копирование необходимых для представления документов в копировальном центре, предоставление пакета документов личным присутствием в Минимущество КЧР.

Транспортные издержки (содержательные): расстояние * расход топлива * цена топлива * количество поездок = $62,64 * 0,07 * 63,61 * 2 = 557,83$ руб.

Сумма содержательных издержек: оплата услуг копировального центра + транспортные издержки = $280,00 + 557,83 = 837,83$ руб.

Сумма временных издержек: время в пути до Минимущества КЧР и обратно + время на копирование документов + время на подачу заявления и документов в Минимущество КЧР = $(1,20 * 2) + 0,12 + 0,50 = 3,02$ чел./час.

Общая сумма издержек: средняя стоимость часа работы * сумма временных издержек + сумма содержательных издержек = $322,49 * 3,02 + 837,83 = 1811,75$ руб.

2. Для проведения расчета приняты следующие условия: самостоятельное копирование необходимых для представления документов, предоставление пакета документов личным присутствием в Минимущество КЧР.

Транспортные издержки (содержательные): расстояние * расход топлива * цена топлива * количество поездок = $62,64 * 0,07 * 63,61 * 2 = 557,83$ руб.

Сумма содержательных издержек: стоимость самостоятельного копирования документов + транспортные издержки = $18,76 + 557,83 = 576,59$ руб.

Сумма временных издержек: время в пути до Минимущества и обратно + время на копирование документов + время на подачу заявления и документов в Минимущество КЧР = $(1,20 * 2) + 0,12 + 0,50 = 3,02$ чел./час.

Общая сумма издержек: средняя стоимость часа работы * сумма временных издержек + сумма содержательных издержек = $322,49 * 3,02 + 576,59 = 1550,51$ руб.

Расчет альтернативных издержек

1. Расчет при условии направления арендатором заявления и документов электронной почтой

Общая сумма издержек: средняя стоимость часа работы * сумма временных издержек + сумма содержательных издержек = $322,49 * 0,20 = 64,50$ руб.

Сравнение издержек:

№ п/п	Способ предоставления документов	Издержки, руб.	
		Максимальные	Минимальные
1.	Личное предоставление (для индивидуального предпринимателя)	1582,73	1508,09
2.	Личное предоставление (для юридического лица)	1811,75	1550,51
3.	Электронная почта		64,50