

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об оценке регулирующего воздействия проекта правового акта

Муниципальное учреждение «Финансово-экономическое управление администрации Мирного» (далее – уполномоченный орган) в соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов городского округа Архангельской области «Мирный», устанавливающих новые или изменяющих ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденным решением городского Совета депутатов Мирного от 27 октября 2016 г. № 208, рассмотрело проект постановления администрации Мирного «О внесении изменений в Порядок внесения и расчета размера платы за аренду здания (помещения) или сооружения, находящегося в муниципальной собственности городского округа Архангельской области «Мирный», утвержденный постановлением администрации Мирного от 2 ноября 2020 года № 989» (далее – проект правового акта), подготовленный Муниципальным учреждением «Управление муниципального имущества, строительства и городского хозяйства администрации Мирного» (далее – разработчик проекта правового акта).

В соответствии с вышеуказанным Порядком проведены публичные консультации по проекту правового акта с 6 по 25 февраля 2023 года.

Извещение о проведении публичных консультаций по проекту правового акта 3 февраля 2023 года было размещено на официальном сайте городского округа Архангельской области «Мирный» (далее – Мирный) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе «Предпринимательство/ Оценка регулирующего воздействия/ Проведение оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов/ 2023» по адресу: https://www.mirniy.ru/pidsmisp/orv/orv_orv/orv_orv_2023/print:page,1,22100-izveschenie-o-provedenii-publichnyh-konsultaciy-po-proektu-pravovogo-akta.html.

Кроме того, в соответствии с пунктом 2.3 Порядка разработчиком

проекта правового акта были дополнительно проинформированы три арендодателя муниципального имущества (МП ГО АО «Мирный» «Муниципал-сервис», МУП «Мирнинская ЖКК» и МКУ «Управление по обеспечению деятельности ОМСУ»), семь арендаторов – субъектов предпринимательской деятельности и уполномоченный при Губернаторе Архангельской области по защите прав предпринимателей.

По результатам проведения публичных консультаций по проекту правового акта поступили предложения от одного из участников публичных консультаций.

Результаты публичных консультаций отражены в справке о результатах публичных консультаций по проекту правового акта, размещенной на официальном сайте Мирного 28 февраля 2023 года.

Уполномоченный орган разделяет позицию разработчика проекта правового акта, изложенную в справке о результатах публичных консультаций по проекту правового акта.

В ходе проведения оценки регулирующего воздействия проекта правового акта в целях выявления в нем положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности или способствующих их введению, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности и бюджета Мирного, установлено следующее.

Постановлением администрации Мирного от 2 ноября 2020 г. № 989 утвержден Порядок внесения и расчета размера платы за аренду здания (помещения) или сооружения, находящегося в муниципальной собственности городского округа Архангельской области «Мирный» (далее – Порядок).

Указанный муниципальный нормативный правовой акт был принят взамен признанного утратившим силу по результатам экспертизы постановления администрации Мирного от 8 декабря 2015 г. № 1881 «Об утверждении порядка внесения и расчета размера платы за аренду здания

(помещения) или сооружения, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Мирный» (заключение об экспертизе правового акта от 24 мая 2017 года размещено на официальном сайте Мирного в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе «Предпринимательство/ Оценка регулирующего воздействия/ Проведение экспертизы нормативных правовых актов/ 2017» по адресу: https://www.mirniy.ru/pidsmisp/orv/orv_ex/orv_ex_2017/print:page,1,10802-izveschenie.html).

В основу расчета размера годовой арендной платы положена базовая ставка, соответствующая показателю средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Архангельской области, устанавливаемой Минстроем России для расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются за счет средств федерального бюджета на приобретение (строительство) жилых помещений на IV квартал года, предшествующего дате заключения договора аренды.

Порядок предусматривает дифференциацию размера платы за аренду здания (помещения) или сооружения, находящегося в муниципальной собственности Мирного, в зависимости от его расположения, степени технического обустройства, степени износа, характера помещения, типа деятельности арендатора и целей использования помещений и удаленности от города арендуемого объекта.

При этом изменяемые величины (базовая ставка и индекс регулирования арендной платы по всем видам арендаторов) утверждаются постановлением администрации Мирного, а коэффициент, учитывающий уровень инфляции, устанавливается в соответствии с утвержденным федеральным бюджетом на соответствующий год.

Рассчитанный в соответствии с Порядком размер арендной платы применяется как начальный размер арендной платы при проведении торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества, а также как

размер арендной платы при заключении такого договора без проведения торгов в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Проектом правового акта предлагается внести следующие изменения в части порядка установления двух показателей формулы расчета размера годовой арендной платы за муниципальное имущество:

базовая ставка (С) – отменяется требование утверждения показателя постановлением администрации Мирного;

индекс регулирования арендной платы по всем видам арендаторов (Ир) – устанавливается в интервале от 0,3 до 1,0 обладателем права хозяйственного ведения или оперативного управления, в отношении имущества казны Мирного – постановлением администрации Мирного.

Целью разработки проекта правового акта является повышение эффективности управления муниципальным имуществом Мирного путем предоставления балансодержателю муниципального имущества возможности существенной корректировки размера арендных платежей в отношении конкретных объектов самостоятельно, что обеспечит более гибкий, ситуационный, рыночный подход к определению размера арендной платы за арендуемое муниципальное имущество, а также предсказуемость и стабильность арендных отношений между арендодателями и арендаторами такого имущества.

Участниками общественных отношений, интересы которых могут быть затронуты рассматриваемым регулированием, являются:

арендодатели муниципального имущества – главный администратор доходов от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности, – администрация Мирного в лице МКУ «Управление по обеспечению деятельности ОМСУ», а также МП ГО АО «Мирный» «Муниципал-сервис» и МУП «Мирнинская ЖКК»;

юридические и физические лица, включая индивидуальных предпринимателей, арендующие муниципальное имущество.

По данным разработчика проекта правового акта, в настоящее время

в Мирном действует 67 договоров аренды зданий (помещений) или сооружений, являющихся муниципальной собственностью. Основная часть муниципального недвижимого имущества, сдаваемого в аренду, передана на праве хозяйственного ведения МП ГО АО «Мирный» «Муниципал-сервис» (60 договоров).

В то же время в Мирном отмечается тревожная тенденция увеличения количества нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, свободных от прав третьих лиц и предлагаемых для передачи в пользование по договору аренды, все сложнее приходится находить потенциальных арендаторов такого имущества, увеличиваются непроизводительные затраты арендодателей, связанные с оплатой коммунальных услуг, платы за содержание и ремонт, арендной платы за землю по пустующим нежилым помещениям.

Так, по данным арендодателей муниципального имущества в настоящее время количество объектов муниципальной собственности, предлагаемых для сдачи в аренду, составляет:

МУП «Мирнинская ЖКК» – один объект;

МП ГО АО «Мирный» «Муниципал-сервис» – 10 объектов.

Это свидетельствует о неприемлемом соотношении цены и качества сдаваемых в аренду объектов муниципального имущества и их непривлекательности в существующем виде для потенциальных арендаторов.

Исходя из имеющихся данных, предоставленных основным арендодателем, средняя стоимость аренды одного квадратного метра муниципальной недвижимости (с учетом коммунальных платежей, платы за содержание и ремонт, амортизационных отчислений, арендной платы за землю) составляет 358 рублей в месяц, находясь в интервале от 69,07 рублей в месяц (социально ориентированные некоммерческие организации) до 1 176,80 рублей в месяц (банковская деятельность).

Это значительно ниже рыночной стоимости арендной платы при сдаче в аренду нежилых помещений их собственниками для целей ведения

предпринимательской деятельности в Мирном, размер которой, по оценке уполномоченного органа, в настоящее время составляет порядка 1 000 рублей за один квадратный метр коммерческой недвижимости в месяц.

Более высокий уровень арендной платы у частных арендодателей объясняется, главным образом, тем, что собственниками сдаются в аренду в основном торговые площади во вновь построенных или прошедших реконструкцию современных торговых центрах, в то время как сдаваемые в аренду объекты муниципального имущества имеют существенный уровень износа, достигающий 50 процентов и выше.

Идеология проекта правового акта заключается в том, что выбор конкретного значения индекса регулирования арендной платы по всем видам арендаторов (Ир) из предлагаемого проектом правового акта диапазона значений будет осуществляться по решению созданной балансодержателем соответствующей комиссии, оформленному протоколом, самостоятельно с учетом престижности и экономической привлекательности конкретного объекта аренды (коммерческое регулирование).

Таким образом, аренда наиболее ликвидных объектов недвижимости муниципальной собственности арендаторам будет обходиться дороже, а аренда наименее ликвидных, непрестижных и находящихся в непривлекательных местах – значительно дешевле, что позволит вовлечь в арендные отношения все пустующие в настоящее время объекты муниципальной собственности и сделать размер арендной платы более сбалансированным, максимально приближенным к рыночному.

На основе проведенной оценки регулирующего воздействия проекта правового акта уполномоченным органом сделаны следующие выводы:

1. Установленный порядок проведения процедуры оценки регулирующего воздействия проекта правового акта разработчиком проекта правового акта соблюден.

2. Положений, вводящих избыточные обязанности, запреты

и ограничения для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности или способствующих их введению, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности и бюджета Мирного, в проекте правового акта не выявлено.

3. Предложенный способ правового регулирования достаточно обоснован.

Вывод разработчика проекта правового акта о том, что предоставление балансодержателю муниципального имущества возможности с помощью индекса регулирования арендной платы по всем видам арендаторов (Ир) корректировать размер арендной платы, в том числе в отношении конкретных объектов, обеспечит более гибкий, ситуационный подход к определению размера арендной платы за муниципальное имущество, соответствует действительности.

Замечаний к проекту правового акта не имеется.

Заместитель главы Мирного,
руководитель уполномоченного органа

А.П. Гребенников

10 марта 2023 года