

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 муниципального образования «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 года № 208 (далее – Порядок), рассмотрело проект постановления администрации Мирного «Об утверждении величины показателей, применяемых при расчете размера платы за аренду здания (помещения) или сооружения, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Мирный»», подготовленного Муниципальным учреждением «Комитет по управлению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Мирного» (далее – разработчик проекта правового акта).

В соответствии с Порядком проведены публичные консультации по проекту правового акта с 07 декабря 2016 года по 27 декабря 2016 года.

Извещение о проведении публичных консультаций по проекту правового акта было размещено на официальном сайте муниципального образования «Мирный» www.mirniy.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт) 07 декабря 2016 года.

Кроме того, в соответствии с пунктом 2.3. Порядка разработчиком проекта правового акта были дополнительно проинформированы два арендодателя муниципального имущества (МП МО «Мирный» «Муниципал-сервис» и МУП «Мирнинская ЖКК») и три арендатора (ИП Пойда В.П., ИП Потапова В.И., ИП Бондарь В.А.).

По результатам проведения публичных консультаций по проекту правового акта предложения участников публичных консультаций не

поступили.

Результаты публичных консультаций отражены в справке о результатах публичных консультаций по проекту правового акта, размещенной на официальном сайте 28 декабря 2016 года.

В ходе исследования проекта правового акта на предмет его регулирующего воздействия установлено следующее.

В соответствии с пунктом 5 части 10 статьи 35 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности, находится в исключительной компетенции представительного органа муниципального образования.

Решением городского Совета депутатов Мирного от 27 октября 2011 года № 248 утверждено положение «О порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования «Мирный».

В соответствии с подпунктом 5 пункта 3.2. раздела 3 указанного положения утверждение порядка расчета размера платы за аренду здания (помещения) или сооружения, находящегося в муниципальной собственности Мирного, относится к полномочиям администрации Мирного.

Постановлением администрации Мирного от 08 декабря 2015 года № 1881 утвержден Порядок внесения и расчета размера платы за аренду здания (помещения) или сооружения, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Мирный».

Указанный правовой акт включен в план проведения экспертизы муниципальных нормативных правовых актов муниципального образования «Мирный», затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, на 2017 год, утвержденный распоряжением администрации Мирного от 20 декабря 2016 года № 121, и его регулирующее воздействие в целях подготовки настоящего заключения уполномоченным

органом не исследовалось.

Рассчитанный в соответствии с вышеуказанным порядком размер арендной платы применяется как начальный размер арендной платы при объявлении торгов на право заключения договора аренды, а также как размер арендной платы при заключении договора без объявления торгов в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

В основу расчета размера годовой арендной платы положена базовая ставка, утверждаемая постановлением администрации Мирного, исходя из показателя средней рыночной стоимости одного кв.м общей площади жилого помещения по Архангельской области, устанавливаемой Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, для расчетов размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются за счет средств федерального бюджета на приобретение жилых помещений на IV квартал года, предшествующего дате заключения договора аренды, скорректированная на ряд коэффициентов.

Постановлением администрации Мирного от 21 декабря 2015 года № 1950 на 2016 год утверждены базовая ставка (С) в размере 41 063 рублей (без НДС) и индекс регулирования арендной платы по всем видам арендаторов (Ир) в размере 1,02.

В случае не утверждения постановлением администрации Мирного размеров базовой ставки (С) и индекса регулирования арендной платы по всем видам арендаторов (Ир) на 2017 год указанные показатели будут считаться не установленными, а следовательно, размер годовой арендной платы примет нулевое значение.

Соответственно, целью разработки настоящего проекта правового акта является сохранение объемов доходов, получаемых в виде арендной платы за передачу в возмездное пользование муниципального имущества.

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

муниципального имущества (Муниципальное учреждение «Комитет по управлению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Мирного» – главный администратор доходов от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности, МП МО «Мирный» «Муниципал-сервис» и МУП «Мирнинская ЖКК»), а также юридические и физические лица, включая индивидуальных предпринимателей, арендующие муниципальное имущество.

Проектом правового акта предлагается утвердить на 2017 год базовую ставку (С) в размере 42 813 рублей (без НДС) и индекс регулирования арендной платы по всем видам арендаторов (Ир) в размере 1,06.

Предлагаемый размер базовой ставки (С) соответствует утвержденному приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12 сентября 2016 года № 633/пр «О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на IV квартал 2016 года» показателю для Архангельской области.

Рассмотренные в ходе проведения оценки регулирующего воздействия муниципальные правовые акты не содержат ни характеристики индекса регулирования арендной платы по всем видам арендаторов (Ир), ни возможных вариантов его оценки исходя из целей регулирования.

Разработчик проекта правового акта в пояснительной записке делает вывод, что индекс регулирования арендной платы по всем видам арендаторов (Ир) утверждается в объеме, необходимом для получения доходов от арендной платы от использования муниципального имущества, которые являются важным источником дохода муниципального образования «Мирный». Иных аргументов в обоснование своей позиции разработчиком проекта правового акта не представлено.

По мнению разработчика проекта правового акта, его принятие повлечет незначительное увеличение расходов арендаторов, являющихся субъектами предпринимательской и инвестиционной деятельности (в среднем 4-5% в год),

что соответствует принимаемому уровню инфляции в Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 3.2. Порядка уполномоченным органом у разработчика проекта правового акта была запрошена дополнительная информация, представленная в таблице № 1.

Таблица № 1

Тип деятельности арендатора и цели использования помещений	Количество арендаторов		Арендуемая площадь объектов, кв.м	Сумма годовой арендной платы, тыс. руб.	Сумма годовой арендной платы одного кв.м (гр.5/гр.4), тыс. руб./кв.м
	ед.	%			
1	2	3	4	5	6
1. Банки и их филиалы, ночные клубы, посреднические организации, аудиторские и риэлтерские компании, профессиональные участники рынка ценных бумаг	4	4,5	658,6	5 719,67	8,685
2. Нотариусы	1	1,1	40,6	244,84	6,031
3. Розничная торговля, строительство, аптеки	42	47,2	4 716,96	20 452,4	4,336
4. Кафе	2	2,2	420,55	1 739,02	4,135
5. Бытовое обслуживание, парикмахерские и косметические салоны, медицинские услуги, изготовление проектной и технической документации	20	22,5	1 108,1	1 607,15	1,450
6. Служебные помещения организаций, финансируемых из всех уровней бюджета, некоммерческие организации	3	3,4	565,0	272,31	0,482
7. Транспортные организации, связь, научно-исследовательская деятельность, страховые компании, предприятия всех отраслей промышленности, предприятия общественного питания (без реализации алкогольной продукции), иные виды деятельности, не отраженные в пунктах 1-6	17	19,1	1 395,24	4 052,84	2,905
ВСЕГО:	89	100,0	8 905,05	34 088,23	3,828

В настоящее время в Мирном действуют 89 договоров аренды нежилых помещений. Основная часть помещений закреплена на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями – МП МО «Мирный» «Муниципал-сервис» (63 договора) и МУП «Мирнинская ЖКК» (20 договоров), размер арендной платы по которым определяется расчетным путем (с НДС).

По договорам аренды имущества казны (6 договоров) размер арендной платы определяется на основе отчетов независимого оценщика об оценке рыночной стоимости объекта и годового размера арендной платы (без НДС).

Большая часть помещений используется арендаторами частной формы

собственности под розничную торговлю, строительство, аптеки (47,2% от всех договоров и 53,0% от общей арендуемой площади); бытовое обслуживание, парикмахерские и косметические салоны, медицинские услуги, изготовление проектной и технической документации (22,5% от всех договоров и 12,4% от общей арендуемой площади).

Сумма годовой арендной платы одного квадратного метра в Мирном имеет высокий уровень дифференциации в зависимости от типа деятельности арендатора и целей использования помещений и находится в диапазоне от 482 руб./кв.м до 8 685 руб./кв.м (разница между крайними значениями составляет 18 раз). Среднее значение годовой арендной платы составляет 3 828 руб./кв.м.

Оценка степени регулирующего воздействия в случае принятия рассматриваемого правового акта представлена в таблице № 2.

Таблица № 2

Тип деятельности арендатора и цели использования помещений	Индекс изменения базовой ставки (С) в 2017 году по отношению к 2016 году	Средневзвешенный коэффициент износа (К4)		Индекс изменения коэффициента износа (К4) в 2017 году по отношению к 2016 году (гр.4/гр.3)	Индекс изменения коэффициента, учитывающего уровень инфляции (К7), в 2017 году по отношению к 2016 году	Коэффициент изменения индекса регулирования арендной платы по всем видам арендаторов (Ир) в 2017 году по отношению к 2016 году	Суммарный регулирующий эффект (гр. 2×гр.5×гр.6×гр.7)
		2016 год	2017 год				
1	2	3	4	5	6	7	8
1. Банки и их филиалы, ночные клубы, посреднические организации, аудиторские и риэлтерские компании, профессиональные участники рынка ценных бумаг	1,043	0,662	0,659	0,995	0,977	1,039	1,053
2. Нотариусы	1,043	0,570	0,560	0,982	0,977	1,039	1,040
3. Розничная торговля, строительство, аптеки	1,043	0,547	0,538	0,984	0,977	1,039	1,042
4. Кафе	1,043	0,382	0,372	0,974	0,977	1,039	1,031
5. Бытовое обслуживание, парикмахерские и косметические салоны, медицинские услуги, изготовление проектной и	1,043	0,557	0,546	0,980	0,977	1,039	1,038

Тип деятельности арендатора и цели использования помещений	Индекс изменения базовой ставки (С) в 2017 году по отношению к 2016 году	Средневзвешенный коэффициент износа (К4)		Индекс изменения коэффициента износа (К4) в 2017 году по отношению к 2016 году (гр.4/гр.3)	Индекс изменения коэффициента, учитывающего уровень инфляции (К7), в 2017 году по отношению к 2016 году	Коэффициент изменения индекса регулирования арендной платы по всем видам арендаторов (Ир) в 2017 году по отношению к 2016 году	Суммарный регулирующий эффект (гр. 2×гр.5×гр.6×гр.7)
		2016 год	2017 год				
1	2	3	4	5	6	7	8
технической документации							
6. Служебные помещения организаций, финансируемых из всех уровней бюджета, некоммерческие организации	1,043	0,600	0,596	0,993	0,977	1,039	1,051
7. Транспортные организации, связь, научно-исследовательская деятельность, страховые компании, предприятия всех отраслей промышленности, предприятия общественного питания (без реализации алкогольной продукции), иные виды деятельности, не отраженные в пунктах 1-6	1,043	0,487	0,483	0,992	0,977	1,039	1,050
ИТОГО:	1,043	0,543	0,535	0,985	0,977	1,039	1,043

В таблице № 2 приведены индексы изменения четырех составляющих формулы расчета, которые при прочих равных условиях окажут влияние на размер годовой арендной платы за муниципальное имущество.

Индекс изменения базовой ставки (С) рассчитан как отношение базовой ставки на 2017 год согласно настоящему проекту правового акта (42 813 руб.) к аналогичному показателю на 2016 год (41 063 руб.) и имеет повышающий эффект.

Коэффициент износа (К4) за 2016 и 2017 годы определен расчетным путем на основании данных, представленных арендодателями, как средневзвешенное значение в разрезе типов деятельности арендаторов и целей использования помещений, при этом в качестве весов использованы удельные

показатели соответствующих арендованных площадей.

Ввиду ежегодного увеличения износа помещений индекс изменения коэффициента износа (К4) в 2017 году по отношению к 2016 году имеет незначительный понижающий эффект.

Индекс изменения коэффициента, учитывающего уровень инфляции (К7), в 2017 году по отношению к 2016 году рассчитан как отношение уровня инфляции, определенного Федеральным законом от 19 декабря 2016 года № 415-ФЗ «О федеральном бюджете на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов» (1,04), к уровню инфляции, определенному Федеральным законом от 14 декабря 2015 года № 359-ФЗ «О федеральном бюджете на 2016 год» (1,064), и имеет понижающий эффект.

Коэффициент изменения индекса регулирования арендной платы по всем видам арендаторов (Ир) в 2017 году по отношению к 2016 году рассчитан как частное от деления значения показателя согласно настоящему проекту правового акта (1,06) на аналогичное значение за 2016 год (1,02) и имеет повышающий эффект.

Таким образом, последовательно перемножив значения показателей по графам 2, 5, 6 и 7 таблицы № 2, приходим к выводу, что среднее значение суммарного регулирующего эффекта в целом по всем типам деятельности арендаторов и целям использования помещений составляет 1,043 (повышающий эффект на 4,3%).

В разрезе типов деятельности арендаторов и целей использования помещений этот показатель будет находиться в диапазоне от 3,1% (деятельность кафе) до 5,3% (деятельность банков и ночных клубов).

Это означает, что принятие рассматриваемого правового акта приведет к росту расходов арендаторов, включая субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, на оплату арендных платежей, что не соответствует проводимой в настоящее время федеральной и региональной политике по поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства.

Так, в своем ежегодном послании Архангельскому областному Собранию

депутатов о социально-экономическом и общественно-политическом положении в Архангельской области 04 марта 2016 года Губернатор Архангельской области И.А. Орлов предложил распространить рекомендованный в 2015 году органам местного самоуправления мораторий на повышение размера арендных платежей и отмену льгот за использование муниципального имущества до 2017 года.

Одновременно произойдет увеличение в 2017 году поступлений арендной платы за муниципальное имущество в среднем на 4,3% по отношению к показателям 2016 года в сопоставимых условиях.

На основе проведенной оценки регулирующего воздействия проекта правового акта с учетом информации, представленной разработчиком проекта правового акта, полученной в ходе публичных консультаций, сделаны следующие выводы:

1. Установленный порядок проведения процедуры оценки регулирующего воздействия проекта правового акта соблюден. В то же время необходимо отметить, что процедура публичных консультаций носила формальный характер, поскольку, кроме заочных публичных консультаций, не были использованы другие формы публичных обсуждений. Из 89 арендаторов муниципального имущества приглашение участвовать в проведении публичных консультаций разработчиком проекта правового акта было направлено лишь трем индивидуальным предпринимателям.

2. Положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих их введению, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и бюджета Мирного, в проекте правового акта не выявлено.

3. Ввиду того, что разработчиком проекта правового акта в пояснительной записке описание проблемы и цели регулирования сформулированы неоднозначно, сделать вывод о наличии либо отсутствии

достаточного обоснования решения проблемы предложенным способом правового регулирования весьма затруднительно.

Вывод разработчика проекта правового акта о том, что принятие проекта постановления повлечет незначительное увеличение расходов арендаторов, являющихся субъектами предпринимательской и инвестиционной деятельности, в среднем на 4-5% в год, соответствует действительности.

В ходе оценки степени регулирующего воздействия проекта правового акта уполномоченный орган пришел к выводу, что в случае его принятия в 2017 году произойдет рост расходов арендаторов на оплату арендных платежей в среднем на 4,3%, что может оказать отрицательное влияние на предпринимательскую и инвестиционную активность предпринимательского сообщества в рассматриваемом периоде.

Замечаний к проекту правового акта не имеется.

Руководитель
уполномоченного органа

А.П. Гребенников

29 декабря 2016 года

А.И. Катъшев
(81834) 5-01-80