

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

### **об экспертизе правового акта**

Муниципальным учреждением «Финансово-экономическое управление администрации Мирного» (далее – уполномоченный орган) в соответствии с Порядком проведения экспертизы муниципальных нормативных правовых актов муниципального образования «Мирный», затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденным решением городского Совета депутатов Мирного от 27 октября 2016 г. № 208 (далее – Порядок), а также Планом проведения экспертизы муниципальных нормативных правовых актов муниципального образования «Мирный», затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, на 2017 год, утвержденным распоряжением администрации Мирного от 21 марта 2017 г. № 25 (далее – План), проведена экспертиза Порядка внесения и расчета размера платы за аренду здания (помещения) или сооружения, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Мирный», утвержденного постановлением администрации Мирного от 08 декабря 2015 г. № 1881 (далее – правовой акт).

Разработчиком проекта правового акта является Муниципальное учреждение «Управление муниципального имущества, строительства и городского хозяйства администрации Мирного» (далее – разработчик).

В соответствии с Планом экспертиза правового акта проводилась с 25 апреля 2017 года по 24 мая 2017 года.

Извещение об экспертизе правового акта было размещено на официальном сайте муниципального образования «Мирный» [www.mirniy.ru](http://www.mirniy.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт) 25 апреля 2017 года.

Кроме того, разработчиком были дополнительно проинформированы следующие потенциальные участники публичных консультаций:

МП МО «Мирный» «Муниципал-сервис»;

МУП «Мирнинская ЖКК»;

МУП «ЖЭУ»;

ИП Пойда В.П.;

ИП Бишерс Г.У.;

контрольно-счетная комиссия Мирного.

В соответствии с Порядком проведены публичные консультации по правовому акту с 25 апреля 2017 года по 15 мая 2017 года.

По результатам проведения публичных консультаций по правовому акту поступил ряд предложений от участников публичных консультаций.

Результаты публичных консультаций по правовому акту отражены в справке о результатах публичных консультаций по правовому акту, размещенной на официальном сайте 18 мая 2017 года.

В ходе проведения экспертизы правового акта установлено следующее.

В соответствии с пунктом 5 части 10 статьи 35 Федерального закона от 06 октября 2003 г. № 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 г. № 248 утверждено положение «О порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования «Мирный», подпунктом 5 пункта 3.2. раздела 3 которого утверждение порядка расчета размера платы за аренду здания (помещения) или сооружения, находящегося в муниципальной собственности Мирного, отнесено к полномочиям администрации Мирного.

Правовой акт устанавливает непосредственно порядок расчета размера арендной платы при сдаче в аренду здания (помещения) или сооружения, находящегося в муниципальной собственности Мирного (далее – муниципальное имущество). При этом порядок, условия и сроки внесения арендной платы за пользование муниципальным имуществом стороны

определяют в соответствии с договором аренды.

Участниками общественных отношений, интересы которых затрагиваются рассматриваемым регулированием, являются арендодатели муниципального имущества (Муниципальное учреждение «Управление муниципального имущества, строительства и городского хозяйства 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.

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 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.

Правовой акт предусматривает дифференциацию размера арендной платы за муниципальное имущество 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 правовым актом размер арендной платы

применяется как начальный размер арендной платы при объявлении торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества, а также как размер арендной платы при заключении такого договора без объявления торгов в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 4.2. Порядка уполномоченным органом у разработчика 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 (без НДС), тыс. руб.	Стоимость годовой арендной платы одного кв.м (без НДС) (гр.5/гр.4), тыс. руб./кв.м	Стоимость арендной платы одного кв.м в месяц (без НДС) (гр.6/12), тыс. руб./кв.м
	ед.	%				
1	2	3	4	5	6	7
1. Банки и их филиалы, пункты обмена валюты, ночные клубы, посреднические организации, аудиторские и риэлтерские компании, профессиональные участники рынка ценных бумаг	2	2,3	378,8	3 151,6	8,320	0,693
2. Нотариусы	1	1,2	40,6	253,9	6,254	0,521
3. Розничная торговля, строительство, аптеки	37	43,0	3 772,3	16 681,6	4,422	0,369
4. Кафе	1	1,2	276,7	823,6	2,977	0,248
5. Бытовое обслуживание, парикмахерские и косметические салоны, медицинские услуги, изготовление проектной и технической документации	24	27,9	1 327,9	2 656,7	2,001	0,167
6. Служебные помещения организаций, финансируемых из всех уровней бюджета, некоммерческие организации	4	4,6	1 426,6	1 404,5	0,985	0,082
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	19,8	1 749,2	4 596,3	2,628	0,219
<b>ВСЕГО:</b>	<b>86</b>	<b>100,0</b>	<b>8 972,1</b>	<b>29 568,2</b>	<b>3,296</b>	<b>0,275</b>

В настоящее время в Мирном действуют 86 договоров аренды нежилых помещений. Основная часть помещений закреплена на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями – МП МО «Мирный» «Муниципал-сервис» (62 договора) и МУП «Мирнинская ЖКК» (21 договор), размер годовой арендной платы по которым определяется расчетным путем.

По договорам аренды имущества муниципальной казны (3 договора) размер годовой арендной платы определяется на основе отчетов независимого оценщика об оценке рыночной стоимости объекта и годового размера арендной платы.

Большая часть помещений используется арендаторами частной формы собственности под розничную торговлю, строительство, аптеки (43% от всех договоров и 42% от общей арендуемой площади); бытовое обслуживание, парикмахерские и косметические салоны, медицинские услуги, изготовление проектной и технической документации (27,9% от всех договоров и 14,8% от общей арендуемой площади).

Стоимость месячной арендной платы одного квадратного метра в Мирном имеет достаточно высокий уровень дифференциации в зависимости от типа деятельности арендатора и целей использования помещений и находится в диапазоне от 82 руб./кв.м (для некоммерческих организаций) до 693 руб./кв.м (для банков, пунктов обмена валюты, ночных клубов, аудиторских и риэлторских компаний) – разница между крайними значениями составляет 8,5 раз.

Среднее значение стоимости арендной платы одного квадратного метра в месяц при сдаче в аренду муниципального имущества составляет 275 руб./кв.м.

Это значительно ниже рыночной стоимости арендной платы при сдаче в аренду нежилых помещений их собственниками для целей ведения предпринимательской деятельности в Мирном, размер которой в настоящее время находится в диапазоне от 900 до 1 400 рублей за один квадратный метр 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.

Между тем имеются отдельные случаи сдачи арендаторами в субаренду объектов муниципального имущества без согласия его собственника в нарушение договорных обязательств с целью получения дополнительного дохода в виде разницы между стоимостью арендной платы, определяемой в соответствии с рассматриваемым правовым актом, и ее рыночной стоимостью.

Это может свидетельствовать о приемлемом соотношении цены и качества сдаваемых в аренду объектов муниципального имущества и их привлекательности для потенциальных арендаторов.

С целью создания благоприятных условий для устойчивого функционирования и развития сферы малого и среднего предпринимательства в Мирном в 2014 году была разработана муниципальная программа «Поддержка и развитие субъектов малого и среднего предпринимательства в Мирном».

Общий объем бюджетных ассигнований на предоставление субсидий субъектам малого и среднего предпринимательства за весь период реализации муниципальной программы составил 2 745,4 тыс. рублей, в том числе за счет средств областного бюджета – 2 415,4 тыс. рублей и за счет средств бюджета Мирного – 330,0 тыс. рублей.

Благодаря государственной и муниципальной финансовой поддержке участниками муниципальной программы – индивидуальными предпринимателями Балакиной О.В., Валах В.А. и Усмановой А.Н., осуществляющими образовательную деятельность, были реализованы бизнес-проекты в сфере социального предпринимательства по организации групп дневного времяпрепровождения детей дошкольного возраста и иных подобных им видов деятельности по уходу и присмотру за детьми.

В настоящее время в Мирном наиболее остро стоит вопрос с обеспечением местами в дошкольных образовательных организациях детей в возрасте от полутора до трех лет. Соответственно, данная категория детей наименее всего охвачена услугой по присмотру и уходу. Организация общеразвивающих занятий с применением индивидуальными предпринимателями новых методик работы с детьми именно этой возрастной группы позволяет обеспечить полноценное и гармоничное их развитие и в определенной мере снизить социальную напряженность, связанную с нехваткой мест в дошкольных образовательных организациях города.

Производство и (или) реализация медицинской техники, протезно-ортопедических изделий, а также технических средств, включая автотранспорт, материалов, которые могут быть использованы исключительно для профилактики инвалидности или реабилитации инвалидов также подпадают под понятие «социальное предпринимательство» и в соответствии с концепцией развития социального предпринимательства в Архангельской области до 2020 года, утвержденной постановлением Правительства Архангельской области от 04 февраля 2014 г. № 28-пп, являются одним из приоритетных и перспективных направлений для решения социальных задач, стоящих перед обществом.

В то же время нельзя согласиться с предложением дополнить коэффициент К2, характеризующий расположение здания (помещения) или сооружения, новой позицией «с входом (выходом) на придомовую территорию» и значением «0,5».

Поскольку ни разработчиком, ни участником публичных консультаций расчет избыточных издержек в связи с действием правового акта не представлен, вывод о том, что расположение арендуемых помещений с входом (выходом) на придомовую территорию экономически гораздо менее привлекательно, чем имеющих вход (выход) на первую линию и находящихся в людных местах, и, соответственно, стоимость аренды таких объектов должна быть ниже, нельзя признать экономически обоснованным.

Мирный является достаточно компактным городом, в котором все административные, торговые и социальные объекты находятся в пешеходной доступности. В таких условиях прибыльность ритейла обусловлена в первую очередь видом, ассортиментом и качеством товаров (услуг), маркетинговой и ценовой политикой, логистикой, применяемой системой налогообложения и целым рядом других факторов и только потом – местонахождением входа или выхода на объект.

При определении возможных вариантов оценки значений коэффициента К6 разработчик применяет формулировку «тип деятельности арендатора», которая допускает неоднозначность трактовки, поскольку в действующем законодательстве определение этого термина отсутствует.

Представляется целесообразным вместо показателя «тип деятельности арендатора» использовать сведения о видах экономической деятельности арендатора по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ) и в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей (ЕГРИП), а также устранить смешение понятий «юридическое лицо» и «индивидуальный предприниматель», встречающееся в подпункте 7 пункта 3 правового акта.

В соответствии с приказом Министерства финансов Российской Федерации от 05 декабря 2013 г. № 115н сведения о государственной регистрации юридического лица, крестьянского (фермерского) хозяйства, физического лица в качестве индивидуального предпринимателя ежедневно размещаются на официальном сайте Федеральной налоговой службы в сети Интернет. Арендодатель с целью определения значения коэффициента К6 при расчете размера годовой арендной платы вполне может самостоятельно сформировать выписку из соответствующего реестра, которая будет содержать актуальную информацию о видах экономической деятельности арендатора муниципального имущества.

В соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» органы местного самоуправления утверждают перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства) с ежегодным – до 1 ноября текущего года дополнением такого перечня муниципальным имуществом.

Муниципальное имущество, включенное в указанный перечень, используется в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, а также может быть отчуждено на возмездной основе в собственность субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии с частью 2.1 статьи 9 Федерального закона 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».

Поскольку в настоящее время в Мирном такой перечень отсутствует, реализовать право получения объектов муниципального имущества в долгосрочную аренду по льготным ставкам арендной платы субъектам малого и среднего предпринимательства не представляется возможным.

С этой целью формулу расчета размера годовой арендной платы за объекты муниципального имущества следует дополнить еще одним коэффициентом К9 в отношении арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства муниципального имущества, включенного в перечень, при условии его принятия, отражающим льготный характер такой аренды.

В целом рассматриваемый правовой акт не имеет принципиальных

отличий от аналогичного регулирования исходя из правовой практики других муниципальных образований Российской Федерации.

По результатам проведения экспертизы правового акта уполномоченный орган пришел к выводу об отсутствии в правовом акте положений, необоснованно затрудняющих осуществление предпринимательской и инвестиционной деятельности.

По итогам проведения экспертизы правового акта уполномоченный орган рекомендует разработчику:

при определении значений коэффициента К6 вместо показателя «тип деятельности арендатора» использовать сведения о видах экономической деятельности арендатора по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности, содержащихся в ЕГРЮЛ и в ЕГРИП;

установить в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность в сфере дополнительного образования детей и взрослых (код ОКВЭД 85.41), а также занимающихся розничной торговлей изделиями, применяемыми в медицинских целях, ортопедическими изделиями в специализированных магазинах (код ОКВЭД 47.74), пониженного значения коэффициента К6;

упорядочить терминологию правового акта, устранив смешение понятий «юридическое лицо» и «индивидуальный предприниматель», встречающееся в подпункте 7 пункта 3 правового акта;

обеспечить утверждение перечня муниципального имущества Мирного, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

дополнить формулу расчета размера годовой арендной платы за объекты муниципального имущества коэффициентом К9 в отношении арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства муниципального имущества, включенного в вышеуказанный перечень, который отражал бы

льготный характер такой аренды, при условии, если льготные ставки арендной платы не будут предусмотрены иным муниципальным правовым актом.

Руководитель  
уполномоченного органа

А.П. Гребенников

24 мая 2017 года

А.И. Катышев  
(81834) 5-01-80