

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 г. № 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» (далее – проект правового акта), подготовленного Муниципальным учреждением «Управление муниципального имущества, строительства и городского хозяйства администрации Мирного» (далее – разработчик проекта правового акта).

В соответствии с Порядком проведены публичные консультации по проекту правового акта с 01 декабря 2017 года по 20 декабря 2017 года.

Извещение о проведении публичных консультаций по проекту правового акта было размещено на официальном сайте муниципального образования «Мирный» <http://www.mirniy.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт) 01 декабря 2017 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 четыре арендатора (индивидуальные предприниматели Волович В.М., Горячева О.И., Пойда В.П. и Потапова В.И.).

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

В целом публичные консультации показали низкий уровень заинтересованности их участников в обсуждении проекта правового акта.

Результаты публичных консультаций отражены в справке о результатах публичных консультаций по проекту правового акта, размещенной на официальном сайте 21 декабря 2017 года.

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 инвестиционной деятельности или способствующих их введению, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и бюджета муниципального образования «Мирный» (далее – Мирный), 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».

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 г. № 1881 утвержден Порядок внесения и расчета размера платы за аренду здания (помещения) или сооружения, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Мирный».

Рассчитанный в соответствии с вышеуказанным 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 объявления торгов в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

В основу расчета размера годовой арендной платы положена базовая ставка, утверждаемая постановлением администрации Мирного исходя из показателя 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, скорректированная на ряд коэффициентов.

Постановлением администрации Мирного от 29 декабря 2016 г. № 1509 на 2017 год утверждены базовая ставка (С) в размере 42 813 рублей (без НДС) и индекс регулирования арендной платы по всем видам арендаторов (Ир) в размере 1,06.

В случае непринятия администрацией Мирного правового акта об утверждении размеров базовой ставки (С) и индекса регулирования арендной платы по всем видам арендаторов (Ир) на 2018 год указанные показатели будут считаться неустановленными, 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 зданий (помещений) или сооружений, находящихся в муниципальной собственности Мирного.

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

арендодатели муниципального имущества – администрация Мирного, Муниципальное учреждение «Управление муниципального имущества, строительства и городского хозяйства администрации Мирного» и Муниципальное учреждение «Управление образования и социальной сферы администрации Мирного» (главные администраторы доходов от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности), а также МП МО «Мирный» «Муниципал-сервис» и МУП «Мирнинская ЖКК»;

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

Проектом правового акта предлагается утвердить на 2018 год базовую ставку (С) в размере 43 543 рублей (без НДС) и индекс регулирования арендной платы по всем видам арендаторов (Ир) в размере 1,095.

Предлагаемый размер базовой ставки (С) соответствует утвержденному приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 26 сентября 2017 г. № 1257/пр «О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на IV квартал 2017 года» показателю для Архангельской области.

Разработчик проекта правового акта в пояснительной записке делает вывод, что индекс регулирования арендной платы по всем видам арендаторов (Ир) утверждается с учетом уровня инфляции на соответствующий год в объеме, необходимом для получения арендной платы за арендуемое муниципальное имущество, которая является важным источником доходов как бюджета Мирного, так и муниципальных унитарных предприятий Мирного – арендодателей муниципального имущества.

По мнению разработчика проекта правового акта его принятие повлечет незначительное увеличение расходов арендаторов, являющихся субъектами предпринимательской и инвестиционной деятельности (в среднем на 3,7 процента), что соответствует планируемому к утверждению уровню инфляции на 2018 год в составе проекта Федерального закона «О федеральном бюджете на 2018 год и плановый период 2019 и 2020 годов».

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, ед.	Арендуемая площадь объектов, кв.м	Стоимость годовой арендной платы (без НДС), тыс. руб.	Стоимость годовой арендной платы одного кв.м (без НДС) (гр.4/гр.3), тыс. руб./кв.м	Стоимость арендной платы одного кв.м в месяц (без НДС) (гр.5/12 мес), тыс. руб./кв.м
1	2	3	4	5	6
1. Банковская, посредническая, риэлторская, аудиторская деятельность; деятельность профессиональных участников рынка ценных бумаг, ночных клубов	4	659,0	5 423,68	8,230	0,686
2. Лизинговая, инвестиционная, рекламная, гостиничная, оценочная деятельность; оптовая торговля; общественное питание (с реализацией алкогольной продукции): рестораны, бары, кафе, кофейни; деятельность ломбардов, косметических салонов и кабинетов класса «Люкс», нотариусов	1	40,63	221,25	5,445	0,454
3. Торговая, строительная и аптечная деятельность	28	3 993,85	14 538,13	3,640	0,303
4. Деятельность транспортных организаций, связи; научно-исследовательская и страховая деятельность; деятельность предприятий всех отраслей промышленности; общественное питание (без реализации алкогольной продукции)	8	741,47	2 334,24	3,148	0,262
5. Розничная торговля ортопедическими изделиями в специализированных магазинах	1	108,34	494,64	4,566	0,381
6. Деятельность организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих производство товаров народного потребления, ремонт и эксплуатацию жилья, бытовое обслуживание, парикмахерских и косметических салонов (кроме класса «Люкс»), оказывающих медицинские услуги на платной основе, по изготовлению проектной и технической документации	24	1 309,94	2 191,46	1,673	0,139
7. Деятельность учреждений и организаций, финансируемых из всех уровней бюджетов, некоммерческих организаций (общественных движений, партий, союзов, благотворительных фондов и др.); деятельность в сфере дополнительного образования детей и взрослых	6	1 102,65	329,29	0,299	0,025
8. Иные виды деятельности	8	145,72	454,26	3,117	0,260
ВСЕГО:	80	8 101,6	25 986,95	3,208	0,267

По данным разработчика проекта правового акта в настоящее время в Мирном действует 74 договора аренды нежилых помещений, являющихся муниципальной собственностью. Основная часть муниципального

недвижимого имущества, сдаваемого в аренду, передана на праве хозяйственного ведения муниципальным унитарным предприятиям – МП МО «Мирный» «Муниципал-сервис» (50 договоров) и МУП «Мирнинская ЖКК» (18 договоров).

Большая часть помещений используется арендаторами частной формы собственности под розничную торговлю, строительство, аптеки (35 процентов от общего количества арендаторов и 49 процентов от общей арендуемой площади); бытовое обслуживание, парикмахерские и косметические салоны, медицинские услуги, изготовление проектной и технической документации (30 процентов от общего количества арендаторов и 16 процентов 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 25 рублей (для некоммерческих организаций) до 686 рублей (для банков, пунктов обмена валюты, ночных клубов, аудиторских и риэлторских компаний) за один квадратный метр – разница между крайними значениями достигает 27 раз.

Среднее значение стоимости арендной платы одного квадратного метра в месяц при сдаче в аренду муниципального имущества составляет 267 рублей.

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-ти процентов и выше.

Между тем отмечены отдельные случаи сдачи арендаторами в субаренду объектов муниципального недвижимого 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 правовым актом администрации Мирного, и ее рыночной стоимостью.

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

Оценка степени регулирующего воздействия проекта правового акта представлена в таблице № 2.

Таблица № 2

Тип деятельности арендатора и цели использования помещений для расчета коэффициента К6	Индекс изменения базовой ставки (С) в 2018 году по отношению к 2017 году	Индекс изменения коэффициента износа (К4) в 2018 году по отношению к 2017 году	Индекс изменения коэффициента, учитывающего уровень инфляции (К7), в 2018 году по отношению к 2017 году	Коэффициент изменения индекса регулирования арендной платы по всем видам арендаторов (Ир) в 2018 году по отношению к 2017 году	Суммарный регулирующий эффект (гр. 2×гр.3×гр.4×гр.5)
1	2	3	4	5	6
1. Банковская, посредническая, риэлторская, аудиторская деятельность; деятельность профессиональных участников рынка ценных бумаг, ночных клубов	1,017	0,987	1,000	1,033	1,037
2. Лизинговая, инвестиционная, рекламная, гостиничная, оценочная деятельность; оптовая торговля; общественное питание (с реализацией алкогольной продукции): рестораны, бары, кафе, кофейни; деятельность ломбардов, косметических салонов и кабинетов класса «Люкс», нотариусов	1,017	0,990	1,000	1,033	1,040
3. Торговая, строительная и аптечная деятельность	1,017	0,989	1,000	1,033	1,039
4. Деятельность транспортных организаций, связи; научно-исследовательская и страховая деятельность; деятельность предприятий всех отраслей промышленности; общественное питание (без реализации алкогольной продукции)	1,017	0,988	1,000	1,033	1,038
5. Розничная торговля ортопедическими изделиями в специализированных магазинах	1,017	0,990	1,000	1,033	1,040
6. Деятельность организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих производство товаров народного потребления, ремонт и эксплуатацию жилья, бытовое обслуживание, парикмахерских и косметических салонов (кроме класса «Люкс»), оказывающих медицинские услуги на платной основе, по изготовлению проектной и технической документации	1,017	0,990	1,000	1,033	1,040
7. Деятельность учреждений и организаций, финансируемых из всех уровней бюджетов, некоммерческих организаций (общественных движений, партий, союзов, благотворительных фондов и др.); деятельность в сфере дополнительного образования детей и взрослых	1,017	0,988	1,000	1,033	1,038
8. Иные виды деятельности	1,017	0,994	1,000	1,033	1,044
ВСЕГО:	1,017	0,989	1,000	1,033	1,039

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 2018 год согласно настоящему проекту правового акта (43 543 рубля) к аналогичному показателю на 2017 год (42 813 рублей) и будет иметь повышающий эффект.

Для расчета индекса изменения коэффициента износа (К4) указанные показатели за 2017 и 2018 годы определялись расчетным путем на основании данных, представленных арендодателями разработчику проекта правового акта по запросу уполномоченного органа, как средневзвешенные значения в разрезе типов деятельности арендаторов и целей использования помещений, при этом в качестве весов были использованы удельные показатели соответствующих арендованных площадей.

Ввиду ежегодного увеличения износа помещений индекс изменения коэффициента износа (К4) в 2018 году по отношению к 2017 году будет иметь понижающий эффект.

Индекс изменения коэффициента, учитывающего уровень инфляции (К7), в 2018 году по отношению к 2017 году рассчитан как отношение уровня инфляции, определенного Федеральным законом от 05 декабря 2017 г. № 362-ФЗ «О федеральном бюджете на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов» (4,0 процента, или 1,04), к уровню инфляции, определенному первоначальной редакцией Федерального закона от 19 декабря 2016 г. № 415-ФЗ «О федеральном бюджете на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов» (4,0 процента, или 1,04), и регулирующего эффекта не имеет.

Коэффициент изменения индекса регулирования арендной платы по всем видам арендаторов (Ир) в 2018 году по отношению к 2017 году рассчитан как частное от деления значения показателя согласно настоящему проекту правового акта (1,095) на аналогичное значение за 2017 год (1,06) и будет иметь повышающий эффект.

Таким образом, последовательно перемножив значения показателей по графам 2, 3, 4 и 5 таблицы № 2, уполномоченный орган пришел к выводу, что в результате применения предложенного способа правового регулирования среднее значение суммарного регулирующего эффекта в целом по всем типам деятельности арендаторов и целям использования помещений составит 1,039 (повышающий эффект на 3,9 процента).

В разрезе типов деятельности арендаторов и целей использования помещений этот показатель будет находиться в диапазоне от 3,7 процента (для банков, пунктов обмена валюты, ночных клубов, аудиторских и риэлторских компаний) до 4,4 процента (для иных видов деятельности).

Это означает, что принятие рассматриваемого правового акта приведет к росту расходов арендаторов, включая субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, на оплату арендных платежей, одновременно произойдет увеличение в 2018 году поступлений арендной платы за муниципальное имущество в среднем на 3,9 процента по отношению к

показателям 2017 года в сопоставимых условиях.

На основе проведенной оценки регулирующего воздействия проекта правового акта с учетом информации, полученной от разработчика проекта правового акта, 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 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. Предложенный способ правового регулирования достаточно обоснован.

Вывод разработчика проекта правового акта о том, что принятие проекта постановления повлечет незначительное увеличение в 2018 году расходов арендаторов, являющихся субъектами предпринимательской и инвестиционной деятельности, в среднем на 3,7 процента, в целом соответствует действительности.

В ходе оценки степени регулирующего воздействия проекта правового акта уполномоченный орган пришел к выводу, что в случае его принятия в 2018 году произойдет рост расходов арендаторов на оплату арендных платежей в среднем на 3,9 процента, что соответствует утвержденному в рамках Федерального закона от 05 декабря 2017 г. № 362-ФЗ «О федеральном бюджете на 2018 год и плановый период 2019 и 2020 годов» уровню инфляции на 2018 год, и не окажет существенного отрицательного влияния на предпринимательскую и инвестиционную активность предпринимательского сообщества в рассматриваемом периоде.

Замечаний к проекту правового акта не имеется.

Руководитель
уполномоченного органа

А.П. Гребенников

26 декабря 2017 года

Катышев Александр Иванович
(81834) 5-01-80