

## **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 решения городского Совета депутатов Мирного «О фиксированном проценте от стоимости жилого помещения, применяемом для расчета размера арендной платы за пользование жилыми помещениями» (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 14 ноября 2018 года по 3 декабря 2018 года.

Извещение о проведении публичных консультаций по проекту правового акта 13 ноября 2018 года было размещено на официальном сайте муниципального образования «Мирный» <http://www.mirny.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт) в разделе «Предпринимательство/Оценка регулирующего воздействия».

Кроме того, в соответствии с пунктом 2.3 Порядка разработчиком проекта правового акта была дополнительно осуществлена целевая рассылка в адрес трех юридических лиц – арендаторов жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Мирный» (далее – Мирный).

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 4 декабря 2018 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 Мирного, установлено следующее.

В соответствии с пунктом 5 части 10 статьи 35 Федерального закона от 6 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.

Положение о порядке и условиях аренды жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Мирный», принятое решением муниципального Собрания муниципального образования «Мирный» от 16 февраля 2005 г. № 375 (далее – правовой акт), определяет порядок, сроки и условия предоставления юридическим лицам в аренду жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, которые могут быть использованы только для проживания граждан.

Правовой акт был принят в соответствии с законом Российской Федерации от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» и постановлением администрации Архангельской области от 3 ноября 1993 г. № 240 «О доле жилой площади, передаваемой в аренду», которые в настоящее время признаны утратившими силу, а также в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Следует отметить, что правовые отношения по предоставлению жилых помещений в аренду юридическим лицам достаточно регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В действующей редакции правовой акт в основном дублирует нормы гражданского законодательства об аренде имущества, а также частично регулирует договорные отношения между арендодателем и арендатором, ограничивая стороны договора аренды в применении диспозитивных норм гражданского законодательства.

Приложением № 2 к правовому акту определена методика расчета размера арендной платы за жилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности и предоставляемые по договорам аренды жилых помещений юридическим лицам исключительно для проживания граждан.

В основу расчета размера годовой арендной платы положен показатель средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территории Архангельской области, утверждаемый Министерством регионального развития Российской Федерации для расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются за счет средств федерального бюджета, за предшествующий заключению договора аренды год, скорректированный на ряд коэффициентов, обеспечивающих дифференциацию арендной платы в зависимости от благоустройства арендуемого жилого помещения и вида деятельности арендатора, и умноженный на фиксированный процент от стоимости жилого помещения.

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12 сентября 2018 г. № 572/пр «О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на IV квартал 2018 года» для Архангельской области указанный показатель утвержден в размере 49 717 рублей – с увеличением по отношению к аналогичному периоду 2017 года на 14,18 процента.

Решением городского Совета депутатов Мирного от 24 ноября 2011 г. № 253 «Об установлении фиксированного процента от стоимости жилого помещения, применяемого для расчета размера арендной платы за пользование жилыми помещениями» фиксированный процент от стоимости жилого помещения (П) был установлен в размере 3,8 процента.

Сохранение неизменным размера фиксированного процента от стоимости жилого помещения (П) в условиях столь значительного увеличения показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения приведет в 2019 году к увеличению расходов арендаторов на оплату арендных платежей за арендуемые ими жилые помещения на 14,18 процента по отношению к показателям 2018 года в сопоставимых условиях, что существенно (более чем в три раза) превышает прогнозируемый уровень инфляции на 2019 год.

Соответственно, целью разработки настоящего проекта правового акта является сохранение объемов доходов, получаемых в виде арендной платы за передачу в возмездное пользование жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Мирного, с учетом прогнозируемого на 2019 год уровня инфляции.

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

арендодатель муниципального имущества – Муниципальное учреждение «Управление муниципального имущества, строительства и городского хозяйства администрации Мирного» (главный администратор доходов от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности);

юридические лица, арендующие жилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности.

Проектом правового акта предлагается установить фиксированный процент от стоимости жилого помещения (П) равным 3,47.

По мнению разработчика проекта правового акта, его принятие повлечет незначительное увеличение в 2019 году расходов арендаторов – юридических лиц (на 4,26 процента), что соответствует планируемому к утверждению уровню инфляции на 2019 год в составе проекта Федерального закона «О федеральном бюджете на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов» (4,3 процента).

По информации, представленной разработчиком проекта правового акта, в настоящее время в Мирном действует четыре договора аренды жилых помещений – предоставлено в аренду три жилых дома по адресам: ул. Кооперативная, д. 10, 12, 18 следующим юридическим лицам: АО «Информационные спутниковые системы» имени академика М.Ф. Решетнева» (два объекта) и ФГУП «Научно-производственный центр автоматизации и приборостроения имени академика Н.А. Пилюгина» (один объект) – указанные организации входят в состав государственной корпорации по космической деятельности «Роскосмос». Кроме того, организацией – юридическим лицом «145 Управление начальника работ – филиал ОАО «48 Управление наладочных работ» арендуются две жилые квартиры по адресам: ул. Циргвава, д. 15, кв. 3 и ул. Чайковского, д. 6, кв. 18.

Договоры аренды жилых помещений, находящихся в муниципальной

собственности, были заключены с:

145 УНР – филиалом ОАО «48 УНР» – в 2005 году;

ФГУП «НПЦАП» – в 2006 году;

АО «ИСС» – в 2010 году в порядке предоставления муниципальной преференции в соответствии с главой 5 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В настоящее время на территории Мирного жилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности, в аренду юридическим лицам не предоставляются ввиду наличия очереди на улучшение жилищных условий граждан по договорам социального найма – по состоянию на 1 января 2018 года в качестве нуждающихся в жилых помещениях на учете состояла 131 семья с количеством членов семей 461 человек.

Количественная оценка степени регулирующего воздействия проекта правового акта представлена в таблице.

Индекс изменения средней рыночной стоимости одного кв. м общей площади жилья (С) в 2019 году по отношению к 2018 году	Индекс изменения фиксированного процента от стоимости жилого помещения (П) в 2019 году по отношению к 2018 году	Суммарный регулирующий эффект (гр. 1×гр.2)
1	2	3
1,14179	0,91316	1,04264

В таблице приведены индексы изменения двух составляющих формулы расчета, которые при прочих равных условиях окажут влияние на размер годовой арендной платы за жилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности.

Индекс изменения средней рыночной стоимости одного кв. м общей площади жилья (С) рассчитан как отношение показателя для Архангельской области на IV квартал 2018 года (49 717 рублей) к аналогичному показателю на IV квартал 2017 года (43 543 рубля) и будет иметь повышающий эффект.

Индекс изменения фиксированного процента от стоимости жилого помещения (П) рассчитан как частное от деления показателя согласно настоящему проекту правового акта (3,47 процента) на аналогичное предыдущее значение (3,8 процента) и будет иметь понижающий эффект.

Таким образом, последовательно перемножив значения показателей по графам 1 и 2 таблицы, уполномоченный орган пришел к выводу, что в результате применения предложенного способа правового регулирования среднее значение суммарного регулирующего эффекта в целом по всем типам благоустройства арендуемых жилых помещений и видам деятельности арендаторов составит 1,04264 (повышающий эффект на 4,26 процента).

Это означает, что принятие рассматриваемого правового акта приведет к росту расходов юридических лиц – арендаторов жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, на оплату арендных платежей в среднем на 4,26 процента, одновременно произойдет увеличение в 2019 году поступлений арендной платы от сдачи в аренду жилых помещений юридическим лицам по отношению к показателям 2018 года в сопоставимых условиях, что соответствует уровню инфляции, определенному проектом Федерального закона

«О федеральном бюджете на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов» (4,3 процента).

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 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 разработчиком проекта правового акта обоснован.

Вывод разработчика проекта правового акта о том, что принятие рассматриваемого решения повлечет незначительное (на 4,26 процента) увеличение в 2019 году расходов юридических лиц – арендаторов жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, соответствует действительности.

В то же время необходимо отметить, что жилые помещения, предоставляемые в аренду юридическим лицам, предназначены только для проживания в них граждан и не могут быть использованы арендаторами для ведения предпринимательской и инвестиционной деятельности – для этих целей в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации они должны быть переведены в состав нежилых.

Поскольку проект правового акта не затрагивает вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, соответственно, не устанавливает новые и не изменяет ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а, следовательно, в отношении него процедуру оценки регулирующего воздействия применять не следовало.

По итогам проведения оценки регулирующего воздействия замечаний к проекту правового акта не имеется.

Руководитель  
уполномоченного органа

А.П. Гребенников

5 декабря 2018 года