

**Администрация города Дмитровграда Ульяновской области
управление социально-экономического развития**

19.04.2022

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об оценке регулирующего воздействия проекта решения Городской Думы города Дмитровграда Ульяновской области «Об индексации размера арендной платы по договорам аренды нежилых помещений, зданий, строений, сооружений, имущественных комплексов, находящихся в муниципальной собственности города Дмитровграда»

Управление социально-экономического развития Администрации города Дмитровграда Ульяновской области (далее – Управление) в соответствии с Законом Ульяновской области от 05.11.2013 № 201-ЗО «О порядке проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Ульяновской области и проектов муниципальных нормативных правовых актов, порядке проведения экспертизы нормативных правовых актов Ульяновской области и муниципальных нормативных правовых актов, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, и порядке проведения оценки фактического воздействия нормативных правовых актов Ульяновской области», пунктом 4.2 раздела 4 Положения о проведении оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов органов местного самоуправления города Дмитровграда Ульяновской области, утверждённого постановлением Администрации города от 24.12.2018 № 2816 «Об оценке регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов органов местного самоуправления города Дмитровграда Ульяновской области», рассмотрело проект решения Городской Думы города Дмитровграда Ульяновской области «Об индексации размера арендной платы по договорам аренды нежилых помещений, зданий, строений, сооружений, имущественных комплексов, находящихся в муниципальной собственности города Дмитровграда» (далее – проект акта), подготовленный и направленный для подготовки настоящего заключения Комитетом по управлению имуществом города Дмитровграда (далее – разработчик акта), и сообщает следующее.

1. Описание предлагаемого регулирования.

Принятие нормативного правового акта позволит произвести индексацию размера арендной платы по договорам аренды нежилых помещений, зданий, строений, сооружений, имущественных комплексов, находящихся в муниципальной собственности города Дмитровграда, с 01.07.2022 путем применения повышающего коэффициента 1,086 к размеру арендной платы.

Ранее, согласно приложению к решению Городской Думы города Димитровграда Ульяновской области от 28.01.2009 № 9/110 «Об утверждении положения о порядке аренды нежилых помещений, зданий, строений, сооружений, имущественных комплексов, находящихся в муниципальной собственности города Димитровграда утверждена методика расчета арендной платы за объекты муниципального нежилого фонда.

Настоящая методика устанавливает порядок расчета размера арендной платы в месяц за объекты муниципального нежилого фонда без учета налога на добавленную стоимость.

Затраты Арендатора на эксплуатационные, коммунальные и иные расходы, ремонт мест общего пользования (общего имущества), инженерных сетей, в том числе за пределами арендуемой площади, налог на добавленную стоимость в арендную плату не входят.

Арендная плата в месяц по договорам аренды нежилых помещений, зданий, строений, сооружений, имущественных комплексов, находящихся в муниципальной собственности города Димитровграда Ульяновской области, заключенным до 1 января 2011 года, устанавливается в размере рыночной стоимости арендной платы в месяц под установленный Арендодателем вид использования, определяемой независимым оценщиком в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Индексация размера арендной платы осуществляется на основании решения Городской Думы.

Проект акта разработан в соответствии с частью 3 статьи 125 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

2. Проблема, на решение которой направлен предлагаемый способ регулирования, оценка негативных эффектов, возникающих в связи с наличием рассматриваемой проблемы.

Представленным проектом решения Городской Думы города Димитровграда Ульяновской области фактически предлагается увеличение с 1 июля 2022 года размера базовой ставки арендной платы на 8,76% по сравнению с размером базовой ставки, что не превышает значение индекса потребительских цен на товары и услуги по Ульяновской области по итогам 2021 года - 108,76%.

Размер арендной платы по договорам аренды нежилых помещений, зданий, строений, сооружений, имущественных комплексов, находящихся в муниципальной собственности города, не изменялся с 2018 года.

Применение предлагаемой к установлению с 1 июля 2022 года базовой ставки приведет к увеличению размера арендной платы за нежилые помещения, здания, строения, сооружения, имущественные комплексы,

находящихся в муниципальной собственности города и увеличению доходной части бюджета города Димитровграда.

3. Обоснование целей предлагаемого регулирования.

Проект решения Городской Думы города Димитровграда Ульяновской области «Об индексации размера арендной платы по договорам аренды нежилых помещений, зданий, строений, сооружений, имущественных комплексов, находящихся в муниципальной собственности города Димитровграда» разработан с целью увеличения доходов городского бюджета от управления муниципальной собственностью. Проект предусматривает применение повышающего коэффициента к действующему размеру аренды, рассчитанного на основании индекса инфляции по итогам 2021 года составляющего 108,76.

В случае применения данного варианта рост начислений составит **25,43 тыс. руб. в мес. или 305,16 тыс. руб. в год (таблица 1).**

Таблица 1.

№ п/п	Дата начала аренды	Дата окончания исчисления АП	Начисленная арендная плата (руб.)	Общая площадь аренды	Размер арендной платы на 1 кв.м. в мес.	Коэффициент	Начисленная арендная плата арендатору (руб.)	Размер арендной платы на 1 кв.м. в мес.
1	16.10.2007	31.12.2022	1232,2	1,5	821,47	1,09	1340,14	893,43
2	01.12.2007	31.12.2022	2501	7,22	346,40	1,09	2720,09	376,74
3	01.10.2007	31.12.2022	2242,98	8	280,37	1,09	2439,47	304,93
4	01.04.2008	31.12.2022	11136,23	14,03	793,74	1,09	12111,76	863,28
5	29.04.2008	31.12.2022	1493,28	12	124,44	1,09	1624,09	135,34
6	07.05.2008	31.12.2022	10433,21	215,65	48,38	1,09	11347,16	52,62
7	01.10.2010	31.12.2022	18994,95	274,86	69,11	1,09	20658,91	75,16
8	24.01.2011	24.01.2031	10417	41,28	252,35	1,09	11329,53	274,46
9	08.12.2014	31.12.2022	1979,66	10,6	186,76	1,09	2153,08	203,12
10	15.06.2015	14.06.2025	58829	54400,88	1,08	1,00	58829,00	1,08
11	26.10.2015	31.12.2022	11563,16	66,71	173,33	1,09	12576,09	188,52
12	01.01.2016	31.12.2040	2135416,66	0		1,00	2135416,66	
13	05.06.2017	01.06.2022	3685,9	21,35	172,64	1,09	4008,78	187,77
14	20.07.2017	20.07.2022	3351,51	39,06	85,80	1,09	3645,10	93,32
15	25.12.2017	25.12.2022	18250	158,3	115,29	1,00	18250,00	115,29
16	25.12.2017	25.12.2022	29886	292,87	102,05	1,00	29886,00	102,05
17	25.12.2017	25.12.2022	4107	75,99	54,05	1,00	4107,00	54,05
18	01.02.2018	31.01.2028	46750,83	0		1,09	50846,20	
19	25.09.2018	25.09.2028	31878	0		1,09	34670,51	
20	21.01.2019	21.04.2024	19155	174,27	109,92	1,00	19155,00	109,92
21	01.05.2019	31.12.2022	20732,34	82,34	251,79	1,09	22548,49	273,85
22	01.05.2019	31.12.2022	54102,6	607,88	89,00	1,09	58841,99	96,80
23	08.07.2019	05.07.2029	4100	961,2	4,27	1,09	4459,16	4,64
24	01.01.2019	31.12.2023	20000	179,3	111,54	1,00	20000,00	111,54
25	26.08.2019	24.08.2029	5250	581,6	9,03	1,09	5709,90	9,82
26	06.07.2020	01.07.2025	15000	117,4	127,77	1,09	16314,00	138,96
27	25.01.2021	24.01.2026	10965	157,1	69,80	1,09	11925,53	75,91
28	01.02.2021	31.01.2027	5553,43	0		1,09	6039,91	
29	22.06.2020	22.06.2025	3300	99,5	33,17	1,09	3589,08	36,07

			3549,44	18,88	188,00	1,00	3549,44	188,00
30	15.03.2021	14.02.2022					259,70	
			238,78	0		1,09	217,43	
31	01.04.2021	31.03.2027		0			16,46	
			199,92	0		1,09	322,28	
32	01.04.2021	31.03.2027		0			2760,00	200,00
			15,13	0		1,09	2940,00	200,00
33	01.04.2021	31.03.2027		0			2940,00	200,00
			296,32	0	200,00	1,00	2940,00	200,00
34	01.04.2021	31.03.2027		13,8	200,00	1,00	2940,00	200,00
			2760	14,7	200,00	1,00	1000,00	200,00
35	01.04.2021	28.02.2022		14,7	200,00	1,00	15435,00	11,87
			2940	14,7	200,00	1,00	4657,95	7,76
36	01.04.2021	28.02.2022		5	200,00	1,00	2999,68	119,99
			2940	5	200,00	1,09	3600,27	120,01
37	01.04.2021	28.02.2022					2000,15	80,01
			1000			1,09	2400,18	96,01
38	01.04.2021	28.02.2022					119,90	119,90
			15435	1300	11,87	1,09	119,90	119,90
39	01.05.2015	31.12.2022		600	7,76	1,09	2430,70	49,61
			4657,95	600	7,76	1,09	2 634 311,68	
40	21.02.2017	21.02.2022		25	110,08	1,09		
			2752	25	110,08	1,09		
41	01.02.2018	31.01.2028		30	110,10	1,09		
			3303	30	110,10	1,09		
42	01.02.2018	31.01.2028		25	73,40	1,09		
			1835	25	73,40	1,09		
43	15.02.2018	01.02.2028		25	88,08	1,09		
			2202	25	88,08	1,09		
44	01.12.2018	30.11.2028		1	110,00	1,09		
			110	1	110,00	1,09		
45	01.12.2018	30.11.2028		1	110,00	1,09		
			110	1	110,00	1,09		
46	01.12.2018	30.11.2028		49	45,51	1,09		
			2230	49	45,51	1,09		
47	03.07.2017	31.12.2022						
			2 608 881,48					
			25 430,20					
	Разница в мес.		305 162,36					
	Разница в год							

4. Анализ опыта муниципальных образований Российской Федерации в соответствующей сфере (при наличии информации).

Уполномоченным подразделением был изучен опыт других муниципальных образований в части разработки положений индексации размера арендной платы по договорам аренды нежилых помещений, зданий, строений, сооружений, имущественных комплексов, находящихся в муниципальной собственности.

Необходимо отметить, что аналогичные порядки действуют во многих регионах Российской Федерации, например:

- постановление администрации Суровикинского муниципального района Волгоградской области от 19.11.2021 № 998 «Об индексации размера арендной платы за пользование муниципальным имуществом».

- постановление Администрации города Твери от 24.12.2021 № 1340 «Об утверждении коэффициента инфляции, применяемого для индексации размера арендной платы, установленного в договорах аренды муниципального имущества».

- постановление Администрации города Мурманска от 10.02.2022 № 315 «О применении коэффициента ежегодной индексации (коэффициента инфляции) для расчета арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества, находящимися в муниципальной собственности города Мурманска».

5. Анализ предлагаемого регулирования и иных возможных способов решения проблемы.

Решение проблемы заключается в необходимости индексации размера арендной платы по договорам аренды нежилых помещений, зданий,

строений, сооружений, имущественных комплексов, находящихся в муниципальной собственности города Димитровграда, с целью увеличения доходов городского бюджета от управления муниципальной собственностью. Проектом предусматривается применение повышающего коэффициента к действующему размеру аренды, рассчитанного на основании индекса инфляции по итогам 2021 года составляющего 108,76.

В ходе публичных обсуждений поступили следующие предложения от участников обсуждения:

1. Председатель Димитровградского местного отделения общественной организации МСП «Опора России»:

Установить мораторий на индексацию размера арендной платы по договорам аренды нежилых помещений, зданий, строений, сооружений, имущественных комплексов, находящихся в муниципальной собственности города Димитровграда до 31 декабря 2022 года.

Необходимо принимать пакет изменений в нормативные правовые акты о снижении арендной платы, предоставлении отсрочек и рассрочек для арендаторов земельных участков и нежилых помещений, находящихся в городской собственности.

Иных замечаний не имеется.

Возможность проведения индексации размера арендной платы по действующим договорам аренды предусмотрена Положением о порядке аренды нежилых помещений, зданий, строений, сооружений, имущественных комплексов, находящихся в муниципальной собственности города Димитровграда утвержденным Решением Городской Думы города Димитровграда от 28.01.2009 № 9/110 в соответствии с п.3 ст.614 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с распоряжением Правительства Ульяновской области от 08.04.2022 № 164-ПР «О некоторых мерах имущественной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства» Администрацией города разработан проект постановления Администрации города «О некоторых мерах имущественной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Димитровграда Ульяновской области». Согласно данному проекту предоставляется отсрочка по платежам за арендную плату по договорам аренды муниципального имущества и муниципальных земельных участков, начисленную за период с апреля 2022 по декабрь 2022 до 31 декабря 2023. Отсрочка предоставляется субъектам малого и среднего предпринимательства, осуществляющих виды деятельности, определенные постановлением Правительства Российской Федерации от 30.03.2022 № 512 «Об изменении сроков уплаты налога (авансового платежа по налогу), уплачиваемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения в 2022 году.

6. Анализ основных групп участников отношений, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием.

Основными участниками отношений, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием, являются субъекты малого и среднего предпринимательства.

7. Оценка рисков решения проблемы предложенным способом регулирования и рисков негативных последствий.

По результатам проведенной оценки регулирующего воздействия проекта постановления с учетом результатов публичных консультаций существуют риски отказа от использования муниципальных объектов.

8. Иные сведения, позволяющие оценить обоснованность предлагаемого регулирования. Иные замечания и предложения по проекту акта.

Разработчиком акта был изучен опыт других регионов. Данный способ предлагаемого правового регулирования соответствует федеральному и областному законодательству.

Основными участниками отношений, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием, являются субъекты малого и среднего предпринимательства.

Иных замечаний и предложений по проекту акта нет.

9. Сведения о проведении публичных обсуждений.

В рамках публичных обсуждений уведомление и текст нормативного правового акта разработчиком размещен на специализированном ресурсе <http://dimitrovgrad.ru/regulatory/impact/>.

Предложения принимались с 31.03.2022 по 14.04.2022.

Информация о месте размещения материалов для публичных обсуждений проекта акта одновременно была направлена в Димитровградское местное отделение общественной организации «Опора России», общественную палату г. Димитровграда Ульяновской области, руководителю Филиала Ульяновской торгово-промышленной палаты в городе Димитровграде, общественному представителю уполномоченного по защите прав предпринимателей по муниципалитетам Ульяновской области, уполномоченному по защите прав предпринимателей в Ульяновской области, управление контроля (надзора) и регуляторной политики администрации Губернатора Ульяновской области

10. Выводы по результатам проведения оценки регулирующего воздействия.

По результатам проведения оценки регулирующего воздействия считаем, что проект акта не содержит положений, вводящих избыточные административные и иные ограничения и обязанности для субъектов

предпринимательской и иной деятельности или способствующих их введению, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и иной деятельности и бюджета города Димитровграда.

Исполняющий обязанности
начальника управления
социально-экономического развития



В.А.Рябченко