

10.07.2024

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об оценке регулирующего воздействия проекта решения Городской Думы города Дмитровграда Ульяновской области «О внесении изменений в решение Городской Думы города Дмитровграда Ульяновской области от 28.01.2009 № 9/110»

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, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, утверждённого постановлением Администрации города Дмитровграда Ульяновской области от 26.07.2022 № 1985 «Об утверждении Порядка проведения экспертизы муниципальных нормативных правовых актов органов местного самоуправления города Дмитровграда Ульяновской области в целях выявления в них положений, необоснованно затрудняющих осуществление предпринимательской и иной экономической деятельности», рассмотрело проект решения Городской Думы города Дмитровграда Ульяновской области «О внесении изменений в решение Городской Думы города Дмитровграда Ульяновской области от 28.01.2009 № 9/110» (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 производить ежегодно индексацию размера арендной платы по договорам аренды нежилых помещений, зданий, строений, сооружений, имущественных комплексов, находящихся в муниципальной собственности города Дмитровграда

Ульяновской области с 1 января, но не ранее чем через год после дня заключения договора аренды, для всех арендаторов Арендодателем в одностороннем порядке подлежит изменению на величину индекса роста потребительских цен на товары и услуги установленную за соответствующий период.

Арендодателем объектов муниципального нежилого фонда выступает Комитет по управлению имуществом города Димитровграда от имени города Димитровграда Ульяновской области и по специальным поручениям Администрации города Димитровграда Ульяновской области в виде постановлений Администрации города, а также муниципальные предприятия и учреждения, за которыми это имущество закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления с письменного согласия Администрации города, оформляемого путем издания постановления Администрации города.

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

Проект акта содержит нормы, которые изменяют существующий размер арендной платы за 1 кв.м. по договорам аренды нежилых помещений, зданий, строений, сооружений, имущественных комплексов, находящихся в муниципальной собственности города Димитровграда, что может вынудить арендатора к отказу от использования муниципального имущества.

Проект акта разработан в основании части 3 статьи 125 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Положением о порядке аренды нежилых помещений, зданий, строений, сооружений, имущественных комплексов, находящихся в муниципальной собственности города Димитровграда, утвержденным решением Городской Думы города Димитровграда Ульяновской области первого созыва от 28.01.2009 № 9/110.

Положение о порядке аренды нежилых помещений, зданий, строений, сооружений, имущественных комплексов, находящихся в муниципальной собственности города Димитровграда 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.

В связи с вышеизложенным, предлагается ежегодно индексировать размер арендной платы по договорам аренды нежилых помещений, зданий,

строений, сооружений, имущественных комплексов, находящихся в муниципальной собственности города.

3.Обоснование целей предлагаемого регулирования.

Целью регулирования является ежегодное применение повышающего коэффициента к действующему размеру стоимости аренды, рассчитанного в соответствии с индексом роста потребительских цен на товары и услуги на период, в котором производится пересмотр размера арендной платы.

Предлагается внести изменения в Положение о порядке аренды нежилых помещений, зданий, строений, сооружений, имущественных комплексов, находящихся в муниципальной собственности города Димитровграда, утвержденное Решением Городской Думы города Димитровграда Ульяновской области первого созыва от 28.01.2009 N 9/110:

1.1. пункт 7 статьи 3 Положения о порядке аренды нежилых помещений, зданий, строений, сооружений, имущественных комплексов, находящихся в муниципальной собственности города Димитровграда читать в следующей редакции:

«Размер арендной платы ежегодно с 1 января, но не ранее чем через год после дня заключения договора аренды, для всех арендаторов Арендодателем в одностороннем порядке подлежит изменению на величину индекса роста потребительских цен на товары и услуги установленную за соответствующий период.

В случае если в договоре аренды недвижимого имущества указано, что изменение размера арендной платы проводится на основании отчета об оценке, размер арендной платы может быть изменен, но не чаще одного раза в год и не раньше чем через один год после заключения договора в соответствии с отчетом об оценке.

В случае, если Арендодателем проведена оценка стоимости аренды по действующим договорам аренды имущества, в которых не указано что изменение размера арендной платы проводится на основании отчета об оценке, то изменение размера арендной платы таких договоров проводится в соответствии с отчетом об оценке с 1 января года следующего за годом, в котором была проведена оценка, при этом индексация на величину индекса роста потребительских цен на товары и услуги в данном случае не проводится.»

1.2. пункт 3 методики расчета арендной платы за объекты муниципального нежилого фонда читать в следующей редакции:

«Первоначальный размер арендной платы за Имущество для договоров аренды, заключаемых путем проведения торгов, определяется по результатам проведения торгов. Начальная (минимальная) цена договора аренды, заключаемого путем проведения торгов, устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Первоначальный размер арендной платы за Имущество для договоров аренды, заключаемых без проведения торгов, определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В случаях, когда арендатором выступает муниципальное учреждение города Дмитровграда Ульяновской области, ежемесячный размер арендной платы по договорам аренды нежилых помещений, зданий, строений, имущественных комплексов, находящихся в муниципальной собственности города Дмитровграда, устанавливается передающей стороной (арендодателем) в сумме справедливой стоимости арендных платежей, определяемой методом рыночных цен в установленном Федеральным стандартом бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «Концептуальные основы бухгалтерского учета и отчетности организаций государственного сектора» порядке.»

1.3. пункт 4 методики расчета арендной платы за объекты муниципального нежилого фонда читать в следующей редакции:

«Размер арендной платы изменяется Арендодателем не чаще одного раза в год на величину индекса роста потребительских цен на товары и услуги и определяется следующим образом:

1) по истечении первого года действия договора аренды размер арендной платы определяется по формуле:

$$A = A_{п} \times I, \text{ где:}$$

A - устанавливаемый размер арендной платы,

$A_{п}$ - первоначальный размер арендной платы,

I - индекс изменения размера арендной платы за Имущество, установленный в соответствии с индексом роста потребительских цен на товары и услуги на период, в котором производится пересмотр размера арендной платы;

2) по истечении второго и последующих годов действия договора аренды размер арендной платы определяется по формуле:

$$A = A_{пр} \times I, \text{ где:}$$

A - устанавливаемый размер арендной платы,

$A_{пр}$ - размер арендной платы за предыдущий год действия договора аренды,

I - индекс изменения размера арендной платы за Имущество, установленный в соответствии с индексом роста потребительских цен на товары и услуги на период, в котором производится пересмотр размера арендной платы.

Величина индекса роста потребительских цен на товары и услуги определяется в соответствии с данными территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ульяновской области.

В случае если в договоре аренды недвижимого имущества указано, что изменение размера арендной платы проводится на основании отчета об оценке, размер арендной платы может быть изменен, но не чаще одного раза в год и не

раньше чем через один год после заключения договора в соответствии с отчетом об оценке.

В случае, если Арендодателем проведена оценка стоимости аренды по действующим договорам аренды имущества, в которых не указано что изменение размера арендной платы проводится на основании отчета об оценке, то изменение размера арендной платы таких договоров проводится в соответствии с отчетом об оценке с 1 января года следующего за годом, в котором была проведена оценка, при этом индексация на величину индекса роста потребительских цен на товары и услуги в данном случае не проводится.»

Индексация арендной платы осуществляется на основании решения Городской Думы города Димитровграда, только по тем договорам аренды муниципального недвижимого имущества, в которых отсутствует условие об изменении размера арендной платы на основании оценки стоимости аренды производимой организацией - оценщиком.

Для достижения заявленных целей регулирования иные мероприятия не требуются.

Замечаний и предложений от заинтересованных лиц не поступило.

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

Управление социально-экономического развития Администрации города Димитровграда в рамках проведения оценки фактического воздействия акта изучило законодательство ряда субъектов Российской Федерации в части индексацию 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.

Нормативный правовой акт содержит нормы, затрагивающие интересы субъектов предпринимательской деятельности.

В ходе публичных обсуждений замечаний и предложений не поступило.

По итогам оценки регулирующего воздействия проекта акта считаем, что наличие проблемы и целесообразность ее решения с помощью регулирования, предусмотренного проектом постановления, обоснованны.

Проект акта не вводит и не способствует введению избыточных обязанностей, запретов и ограничений для субъектов предпринимательской деятельности. Принятие данного акта не повлечет возникновение необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инновационной деятельности города Димитровграда.

В связи с этим считаем целесообразным доработать проект акта с учетом полученных предложений и замечаний в соответствии с действующим законодательством.

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 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 риски, возникающие в результате принятия данного проекта акта и препятствующие достижению целей правового регулирования, не выявлены.

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 размещены разработчиком на специализированном ресурсе <https://dimitrovgrad.gosuslugi.ru>.

Предложения принимались с 22.06.2024 по 06.07.2024.

Информация о месте размещения материалов для публичных обсуждений проекта акта одновременно была направлена в Ульяновское региональное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ», Уполномоченному по защите прав предпринимателей в Ульяновской области и всем заинтересованным лицам.

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.

Начальник управления
социально-экономического развития

С.В.Тойгильдин

Федулаева Ольга Анатольевна
7-40-29