Администрация города Димитровграда Ульяновской области
управление социально-экономического развития

27.06.2023

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
об оценке регулирующего воздействия проекта 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 Ульяновской области»

Управление социально-экономического развития Администрации города Димитровграда 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 Димитровграда Ульяновской области, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, утверждённого постановлением Администрации города Димитровграда Ульяновской области от 16.05.2022 № 1254 «Об оценке регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов органов местного самоуправления города Димитровграда Ульяновской области», рассмотрело 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 Ульяновской области» (далее – проект акта), подготовленный и направленный для подготовки настоящего заключения Комитетом по управлению имуществом города Димитровграда (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 Димитровграда Ульяновской области.

Проект предусматривает применение повышающего коэффициента к действующему размеру аренды, рассчитанного на основании сложившегося уровня инфляции за 2022 год, а именно 113,5%.

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 проиндексировать 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 индексация 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.

Проект предусматривает применение повышающего коэффициента к действующему размеру аренды, рассчитанного на основании сложившегося уровня инфляции по итогам 2022 года – 113,5%.

В случае применения данного варианта рост начислений составит 35,2 тыс.руб. в месяц, и соответственно 422,3 тыс.руб. в год.

Индексация арендной платы осуществляется на основании решения Городской Думы города Димитровграда, только по тем договорам аренды муниципального недвижимого имущества, в которых отсутствует условие об изменение 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 администрация 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.

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 08.06.2023 по 22.06.2023.

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