Уведомление

о проведении публичных консультаций по проекту

муниципального нормативного правового акта

Настоящим Администрация города извещает о начале проведения публичных консультаций в целях проведения углубленной оценки регулирующего воздействия предлагаемого правового регулирования и сборе предложений от участников публичных консультаций по *проекту решения Думы города «Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города»*

Предложения *принимаются в форме документа на бумажном носителе по адресу: г. Сургут, ул. Восход, 4, каб. 510*

а также по адресу электронной почты: *emelyanova\_r@admsurgut.ru*

Контактное лицо по вопросам проведения публичных консультаций: *Емельянова Римма Гареевна начальник отдела обеспечения использования муниципального имущества комитета по управлению имуществом Администрации города, телефон: 52-83-25*

*Сроки приема предложений: с «27» декабря 2017г. по «17» января 2018 г.*

*Место размещения уведомления о проведении публичных консультаций по проекту муниципального нормативного правового акта: официальный портал Администрации города/Документы/Оценка регулирующего воздействия, фактического воздействия и экспертиза муниципальных* нормативных правовых актов (проектов)/Публичные консультации *(http://admsurgut.ru/rubric/21312/Proekty-municipalnyh-NPA-dlya-provedeniya-ocenki).*

Все поступившие предложения будут рассмотрены. Свод предложений будет размещен на официальном портале Администрации города/Документы/Оценка регулирующего воздействия, фактического воздействия и экспертиза муниципальных нормативных правовых актов (проектов)/Публичные консультации, а участники публичных консультаций проинформированы о результатах рассмотрения их мнений.

**1. Основания для разработки проекта муниципального правового акта:**

- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- Федеральный закон 24.07.2007 № 209-ФЗ от «О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ»;

Федеральный закон от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»;

- Указ Президента РФ № 398 от 08.08.2016 «Об утверждении приоритетных направлений деятельности в сфере оказания общественно полезных услуг»;

- Постановление Правительства РФ от 27.10.2016 № 1096 «Об утверждении перечня общественно полезных услуг и критериев оценки качества их оказания»;

- Распоряжение Правительства ХМАО от 22.07.2016 года № 394-рп   
«О плане мероприятий («дорожной карте») по поддержке доступа негосударственных организаций (коммерческих, некоммерческих) к предоставлению услуг в социальной сфере в ХМАО-Югре на 2016-2020 годы»;

- Распоряжение Администрации города № 2000 от 18.10.2016 «Об утверждении плана мероприятий («дорожная карта») по поддержке доступа немуниципальных организаций (коммерческих, некоммерческих) к предоставлению услуг в социальной сфере на территории города Сургута на 2016-2020 годы».

- Решение Думы города Сургута от 07.10.2009 № 604-IV ДГ «О Положении о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности»;

- Решение Думы города Сургута от 26.12.2012 № 281-V ДГ «Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города";

- Постановление Думы города от 21.12.2016 № 49 «О поручении постоянного комитета Думы города по бюджету, налогам, финансам и имуществу».

**2. Описание содержания проблемной ситуации, на решение которой направлено принятие проекта муниципального нормативного правового акта:**

В настоящее время на территории муниципального образования городской округ город Сургут, действует Методика расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, утвержденная решением Думы города от 26.12.201 № 281-V ДГ (далее – действующая Методика).

Постановлением Думы города от 21.12.2016 № 49 Администрации города было поручено провести мероприятия, направленные на исследование актуальности и обоснованности действующей Методики.

В ходе исполнения поручения Думы города было установлено, что действующая Методика:

1. не соответствует положениям ст. 8 ФЗ от 25.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», согласно которой проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично муниципальным образованиям, в том числе при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо [передачи в аренду](consultantplus://offline/ref=AF04DD066BECDC4F1266D464F64C3DF473048130F74B78DF129616E66155F257112B24996BE511F5HAq8E) и ст. 7 данного ФЗ, которой установлено, что в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Базовые ставки арендной платы, в действующей Методике, были установлены на основании маркетингового исследования, проведенного в 2012 году и до настоящего времени не актуализировались;

1. при расчете арендной платы применяются базовые ставки арендной платы, учитывающие цель использования арендуемого имущества, а также понижающие коэффициенты, учитывающие отраслевые и целевые характеристики используемого имущества. Таким образом, при расчете арендной платы дважды учитывался вид деятельности арендатора, что значительно ограничивало конкуренцию на рынке аренды муниципального имущества и значительно, зачастую необоснованно, по сравнению с рыночной стоимостью снижало размер арендной платы;
2. не соответствует нормам ст.ст. 16, 50 ФЗ № 131-ФЗ от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», согласно положений которых, имущество муниципального образования должно использоваться для решения вопросов местного значения, в частности для имущественной поддержки некоммерческих организаций и субъектов малого и среднего предпринимательства. Однако, согласно действующей Методике, поддержку получали не субъекты, имеющие право на такую поддержку, а организации и физические лица, исходя из видов их деятельности;

4) не учитывает положений ФЗ № 209-ФЗ от 24.07.2007 «О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ»,стратегии развития малого и среднего предпринимательства в РФ на период до 2030, утвержденной Распоряжением Правительства РФ от 02.06.2016 № 1083-р, Распоряжению Правительства РФ № 1144-р от 08.06.2016, которым был утвержден план мероприятий («дорожная карта») «Поддержка доступа негосударственных организаций к предоставлению услуг в социальной сфере», Распоряжению Правительства ХМАО от 22.07.2016 года № 394-рп «О плане мероприятий («дорожной карте») по поддержке доступа негосударственных организаций (коммерческих, некоммерческих) к предоставлению услуг в социальной сфере в ХМАО-Югре на 2016-2020 годы», Указу Президента РФ № 398 от 08.08.2016 «Об утверждении приоритетных направлений деятельности в сфере оказания общественно полезных услуг», Постановлению Правительства РФ от 27.10.2016 № 1096 «Об утверждении перечня общественно полезных услуг и критериев оценки качества их оказания», Распоряжению Администрации города № 2000 от 18.10.2016 «Об утверждении плана мероприятий («дорожная карта») по поддержке доступа немуниципальных организаций (коммерческих, некоммерческих) к предоставлению услуг в социальной сфере на территории города Сургута на 2016-2020 годы».

Стратегией развития малого и среднего предпринимательства в РФ на период до 2030, утвержденной Распоряжением Правительства РФ от 02.06.2016 № 1083-р - предлагается применить комплексный подход к решению задачи по увеличению доли субъектов малого и среднего предпринимательства в сфере социальных услуг. Основным направлением такой работы станет снятие ограничений для вхождения новых организаций на рынок социальных услуг.

Отдельную категорию предприятий, действующих в социальной сфере, составляют предприятия, специализирующиеся на производстве продукции и предоставлении услуг в интересах социально уязвимых и малоимущих групп граждан либо создающие рабочие места для таких групп граждан, - субъекты социального предпринимательства.

Указанными нормативными актами возложена обязанность на органы местного самоуправления обеспечить доступ негосударственных коммерческих предприятий к оказанию услуг в социальной сфере, в том числе и с помощью оказания таким предприятиям имущественной поддержки. При этом предполагается, чтобы условия оказания такой поддержки были сопоставимы с условиями предоставления имущества муниципальным учреждениям или предприятиям.

Учитывая утрату актуальности действующей Методики и накопившиеся противоречия действующему законодательству было принято решение о разработки Методики в новой редакции.

Проведение маркетингового исследования рынка аренды в городе Сургуте было поручено Союзу «Сургутская торгово-промышленная палата». Техническое задание на исследование, включало проведение следующих мероприятий:

1. осуществить территориальное зонирование для применения базовых ставок арендной платы в отношении муниципального имущества с учетом динамично застроившейся территории города Сургут за период с 2012-2017; с целью определения базовых ставок сократить количество видов помещений, максимально укрупнив цели использования помещений;
2. определить базовые ставки арендной платы исходя из рыночной ситуации в городе Сургуте.

Союзом «Сургутская торгово-промышленная палата», было проведено маркетинговое исследование стоимости арендной платы коммерческих инфраструктур на территории города Сургута (далее – Исследования).

Исследованием предложено классификацию помещений по назначению привести в соответствие с общепринятой в среде профессиональных участников рынка, риелторов и оценщиков, выделяя помещения офисно-торгового и производственно-складского назначения и для такого вида недвижимости предложена стоимость аренды за 1 кв. метр в зависимости от месторасположения.

В связи с чем, проектом Методики расчета арендной платы предлагается изменить подход к определению базовой ставки арендной платы за один квадратный метр площади муниципального имущества, расположенного на территории города путем введения двух групп помещений.

Также изменена схема территориального зонирования города Сургута.

Пунктом 1 ст. 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ» № 209-ФЗ от 24.07.2007 установлено, что оказание имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства, а также организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства осуществляется органами местного самоуправления в виде передачи во владение и (или) в пользование муниципального имущества, в том числе земельных участков, зданий, строений, сооружений, нежилых помещений, оборудования, машин, механизмов, установок, транспортных средств, инвентаря, инструментов, на возмездной основе, безвозмездной основе или на льготных условиях в соответствии с муниципальными программами (подпрограммами).

Частью 1 ст. 31.1 ФЗ от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» предусмотрено, что органы местного самоуправления в соответствии с установленными настоящим Федеральным законом и иными федеральными законами полномочиями могут оказывать поддержку социально ориентированным некоммерческим организациям.

В соответствии с п. 20 ст. 4 ФЗ № 135-ФЗ «О защите конкуренции» преференции - это предоставление органами местного самоуправления отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи муниципального имущества, иных объектов гражданских прав, либо путем предоставления имущественных льгот, муниципальных гарантий.

Преференции, порядок предоставления которых регламентирован Законом о защите конкуренции, являются одним из видов поддержки, в том числе оказываемой субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с Законом о развитии предпринимательства.

Частью 1 ст. 19 Закона о защите конкуренции установлены цели предоставления преференций, в том числе поддержка субъектов малого и среднего предпринимательства (пункт 13) и социально ориентированных некоммерческих организаций (пункт 13.1). Из изложенного следует, что предоставление преференций в целях, не установленных в указанной норме, неправомерно.

В соответствии с ч. 3 ст. 19 Закона о защите конкуренции преференция в целях, предусмотренных частью 1 указанной статьи, предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа, за исключением случаев, если такая преференция предоставляется на основании федерального закона, в соответствии с муниципальными программами (подпрограммами), содержащими мероприятия, направленные на развитие малого и среднего предпринимательства.

Таким образом, проектом Методики предлагается льготы по арендной плате за муниципальное имущество предоставлять исключительно субъектам МСП, организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства и некоммерческим организациям.

При этом размер льгот предлагается установить по видам деятельности и в зависимости от социальной значимости такой деятельности для развития города Сургута.

В отличие от действующей Методики проект предлагает использовать один поправочный коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора   
на арендуемой площади, который применяется при расчете арендной платы   
в случае передачи муниципального имущества субъектам малого и среднего предпринимательства, организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства и некоммерческим организациям. В связи с чем, предполагается повысить конкуренцию на рынке аренды муниципального имущества и прозрачность при исчислении арендной платы.

2. Действующие на территории муниципального образования нормативные акты предусматривают проведение текущего и капитального ремонта арендуемого муниципального имущества силами и за счет средств арендатора.

Реконструкция арендованного муниципального имущества, осуществляется арендатором самостоятельно, с согласия арендодателя. Согласование проведения реконструкции оформляется муниципальным правовым актом Администрации города.

В целях создания условий для улучшения эксплуатационных показателей муниципального имущества, переданного в аренду предлагается утвердить Порядок проведения капитального ремонта, реконструкции муниципального недвижимого имущества, переданного в аренду, в соответствии с которым арендатор вправе провести капитальный ремонт и (или) реконструкцию муниципального имущества, относящихся к неотделимым улучшениям муниципального имущества, с последующим уменьшением арендной платы по договору аренды.

Предлагаемые изменения обусловлены тем, что:

1. арендаторы муниципального имущества не заинтересованы в его ремонте, восстановлении и поддержании такого имущества в работоспособном состоянии,
2. ветхость имущества, после его освобождения затрудняет дальнейшее его использование;
3. вод в эксплуатацию основной массы помещений казны города Сургута был осуществлен в период с 1988 по 2000 годы;
4. капитальный ремонт имущества не производился.

Включение в нормативный акт положения о ремонте, предусматривающего уменьшение арендной платы целесообразно по следующим основаниям:

- главная цель передачи муниципального имущества в аренду - исполнение вопросов местного значения (ст. 16, 50 ФЗ № 131-ФЗ от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», что возможно при полноценном функционировании всех объектов недвижимости, составляющих казну муниципального образования);

- реальная имущественная поддержка социально значимых видов деятельности малого бизнеса и некоммерческих организаций возможна только при условии нормального функционирования и пригодности передаваемого   
в аренду имущества;

- вложение собственных средств в муниципальное имущество (инвестиции) повысит заинтересованность арендатора в бережном, долгосрочном использовании данного имущества;

- инвестирование собственных средств арендатора в объекты муниципальной собственности повысит рыночную стоимость и привлекательность объекта муниципальной собственности;

- инвестирование собственных средств арендатора в объекты муниципальной собственности дисциплинирует арендатора и стимулирует его на более качественное и своевременное исполнения обязанностей по договору;

- освобождение арендатора от внесения арендных платежей на период капитального ремонта (реконструкции) позволит заинтересовать потенциальных пользователей муниципального имущества (арендаторов) создать реальную конкуренцию.

**3. Цели предлагаемого правового регулирования:**

- Приведение в соответствие с действующим законодательством;

- Совершенствование порядка исчисления арендной платы (прозрачность исчисления арендной платы) заимущество, находящееся в муниципальной собственности;

- Создание необходимых условий для развития в городе Сургуте социально значимых видов деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства, организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства и некоммерческих организаций.

**4. Потенциальные адресаты предлагаемого правового регулирования (их группы, количественный состав):**

Субъекты малого и среднего предпринимательства, организации, образующие инфраструктуру поддержку субъектов малого и среднего предпринимательства, некоммерческие организации, иные юридические и физические лица, являющиеся потенциальными арендаторами муниципального имущества.

**5. Действующие нормативные правовые акты, другие решения, из которых вытекает необходимость разработки предлагаемого правового регулирования:**

- Постановление Думы города от 21.12.2016 № 49 «О поручении постоянного комитета Думы города по бюджету, налогам, финансам и имуществу»;

- Федеральный закон 24.07.2007 № 209-ФЗ от «О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ»;

- Распоряжение Правительства ХМАО от 22.07.2016 года № 394-рп   
«О плане мероприятий («дорожной карте») по поддержке доступа негосударственных организаций (коммерческих, некоммерческих) к предоставлению услуг в социальной сфере в ХМАО-Югре на 2016-2020 годы»;

- Указ Президента РФ № 398 от 08.08.2016 «Об утверждении приоритетных направлений деятельности в сфере оказания общественно полезных услуг»;

- Постановление Правительства РФ от 27.10.2016 № 1096 «Об утверждении перечня общественно полезных услуг и критериев оценки качества их оказания»;

- Распоряжение Администрации города № 2000 от 18.10.2016 «Об утверждении плана мероприятий («дорожная карта») по поддержке доступа немуниципальных организаций (коммерческих, некоммерческих) к предоставлению услуг в социальной сфере на территории города Сургута на 2016-2020 годы».

**6. Планируемый срок вступления в силу предлагаемого правового регулирования:**

После официального опубликования.

**7. Сведения о необходимости или отсутствии необходимости установления переходного периода:**

Необходимость в установлении переходного периода отсутствует

**8. Сравнение возможных вариантов решения проблемы**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Вариант  (существующее правовое  регулирование) | Вариант 2  (предлагаемое правовое  регулирование) | Вариант N  (иной вариант правового  регулирования) |
| 8.1. Содержание  варианта решения выявленной проблемы | 1. Базовые ставки арендной платы, установлены с учетом цели использования арендуемого имущества (28 видов базовых ставок).  2. К базовым ставкам дополнительно применялись понижающие коэффициенты, учитывающие отраслевые и целевые характеристики используемого имущества. Таким образом, при расчете арендной платы дважды учитывался вид деятельности арендатора, что значительно ограничивало конкуренцию на рынке аренды муниципального имущества и значительно, зачастую необоснованно, по сравнению с рыночной стоимостью снижало размер арендной платы.  Кроме того, при расчете арендной платы коэффициенты, учитывающие целевые и отраслевые характеристики имущества, применялись не только не субъектам, имеющим право на такую поддержку в силу закона, а организациям и физические лица, исходя из видов их деятельности.  3. Проведение текущего и капитального ремонта арендуемого муниципального имущества силами и за счет средств арендатора.  Реконструкция арендованного муниципального имущества, осуществляется арендатором самостоятельно, с согласия арендодателя. | 1. Сокращено количество базовых ставок (2 группы). Классификация помещений по назначению приведено в соответствие с общепринятой в среде профессиональных участников рынка, риелторов и оценщиков, путем выделения помещения офисно-торгового и производственно-складского назначения.  2. При расчете арендной платы будет применяться коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора на арендуемой площади, который применяется при расчете арендной платы в случае передачи муниципального имущества субъектам малого и среднего предпринимательства, организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства и некоммерческим организациям.  3. Проведение текущего и капитального ремонта арендуемого муниципального имущества силами и за счет средств арендатора. В целях создания условий для улучшения эксплуатационных показателей муниципального имущества (части помещений, отдельно стоящих зданий, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений) арендатор вправе провести капитальный ремонт и (или) реконструкцию муниципального имущества, относящихся к неотделимым улучшениям муниципального имущества, с последующим уменьшением арендной платы по договорам аренды. |  |
| 8.2. Качественная характеристика и оценка динамики численности  потенциальных адре-  сатов предлагаемого правового регулиро-  вания в среднесрочном периоде (1 – 3 года) | Субъекты малого и среднего предпринимательства, некоммерческие организации, иные юридические и физические лица, являющиеся потенциальными арендаторами муниципального имущества  (95 адресатов) ежегодно | Субъекты малого и среднего предпринимательства, некоммерческие организации, иные юридические и физические лица, являющиеся потенциальными арендаторами муниципального имущества |  |
| 8.3. Оценка расходов (доходов) потенциа-льных адресатов предлагаемого правового регулирования, связанных  с его введением |  | При неизменности состава имущества и количества арендаторов муниципального имущества – 51 010 тыс. руб. |  |
| 8.4. Оценка расходов (доходов) бюджета  города, связанных  с введением предлагаемого правового регулирования |  | При неизменности состава имущества и количества арендаторов муниципального имущества – 51 010 тыс. руб. |  |
| 8.5. Оценка возможности достижения заявленных целей предлагаемого правового регулиро-  вания посредством  применения рассматриваемых вариантов предлагаемого правового  регулирования | Достижение цели невозможно с учетом действующего правового регулирования | обеспечит достижение заявленной целей правового регулирования |  |
| 8.6. Оценка рисков  неблагоприятных  последствий | Нарушение действующего законодательства | отсутствует |  |

**8.7. Обоснование выбора предпочтительного варианта предлагаемого правового регулирования выявленной проблемы:**

*Предлагаемый вариант решения проблемы отвечает положениям действующего законодательства и полностью обеспечивает достижение заявленных целей регулирования*

**9. Иная информация по решению разработчика, относящаяся к сведениям о подготовке проекта муниципального нормативного правового акта:** *отсутвует.*

К уведомлению прилагаются:

- опросный лист при проведении публичных консультаций в рамках ОРВ;

- проект муниципального нормативного правового акта, пояснительная записка.