Доработанный сводный отчет

об оценке регулирующего воздействия

проекта муниципального нормативного правового акта

1. Общая информация:

1.1. Наименование разработчика проекта муниципального нормативного правового акта: *комитет по управлению имуществом Администрация города Сургута*

1.2. Сведения о структурных подразделениях Администрации города, муниципальных учреждениях, а также работниках Администрации города, участвующих в разработке проекта муниципального нормативного правового акта: *отсутствуют*

1.3. Вид и наименование проекта нормативного правового акта:

*Проект решения Думы города «О внесении изменения в решение Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ «О Методике расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города»*

1.4. Основания для разработки проекта муниципального нормативного правового акта:

Пункт 2 Методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, утвержденной решением Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ.

1.5. Перечень действующих муниципальных нормативных правовых актов (их положений), устанавливающих правовое регулирование:

- Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

- Решение Думы города Сургута от 21.02.2018 № 233-VI ДГ «О Методике расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города».

1.6. Планируемый срок вступления в силу предлагаемого правового регулирования: 01.01.2020.

1.7. Сведения о необходимости или отсутствии необходимости установления переходного периода: необходимость отсутствует.

1.8. Дата размещения уведомления о проведении публичных консультаций по проекту муниципального нормативного правового акта: 08 апреля 2019 г.   
и срок, в течение которого принимались предложения в связи с размещением уведомления о проведении публичных консультаций по проекту нормативного правового акта: начало: 08 апреля 2019 г; окончание: 19 апреля 2019 г.

1.9. Сведения о количестве замечаний и предложений, полученных в ходе публичных консультаций по проекту нормативного правового акта:

Всего замечаний и предложений: \_\_\_6\_\_ , из них:

учтено полностью: \_\_\_6\_\_ , учтено частично: \_\_0\_\_\_ , не учтено: \_\_\_0\_\_\_\_ .

Внесения изменений в правовой акт не требуется, поскольку представленные предложения установлены действующим правовым регулированием.

1.10. Контактная информация ответственного исполнителя проекта:

Фамилия, имя, отчество: *Емельянова Римма Гареевна*

Должность: начальник отдела обеспечения использования муниципального имущества комитета по управлению имуществом Администрации города;

Тел.: *8 (3462)52-83-25* Адрес электронной почты: *emelyanova\_r@admsurgut.ru*

2. Степень регулирующего воздействия проекта муниципального нормативного правового акта:

2.1. Степень регулирующего воздействия проекта муниципального правового акта (высокая/средняя) *средняя*

2.2. Обоснование отнесения проекта муниципального нормативного правового акта к определенной степени регулирующего воздействия:

Проект решения Думы города «О внесении изменения в решение Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ «О Методике расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города» содержит положения, изменяющие ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами, обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской деятельности, а также изменяющие ранее предусмотренные расходы субъектов предпринимательской деятельности.

3. Описание проблемы, на решение которой направлено предлагаемое правовое регулирование

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

Решением Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ была утверждена методика расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города (далее – Методика).

Приложением 2 к Методике утверждены базовые ставки арендной платы за один квадратный метр площади муниципального имущества, расположенного на территории города.

Согласно п.2 Методики ежегодно производится актуализация базовых ставок арендной платы на очередной финансовый год и плановый период, который утверждаются решением Думы города не позднее 01 июня текущего года.

Союзом «Сургутская торгово-промышленная палата» был проведен мониторинг стоимости арендной платы за пользование помещениями, приведенной на 1 кв.метр, на территории города Сургута при пользовании имуществом у юридических лиц, с учетом территориальных зон. Расчет представленных СТПП базовых ставок проводился по итогам 2018 года.

Предлагаемый проект решения Думы города «О внесении изменения   
в решение Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ «О Методике расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города» вносится на рассмотрение Думы города в целях утверждения базовых ставок арендной платы за один квадратный метр площади муниципального имущества, расположенного на территории города на 2020 год.

3.2. Информация о возникновении, выявлении проблемы и мерах, принятых ранее для ее решения, достигнутых результатах: Союзом «Сургутская торгово-промышленная палата» было проведено маркетинговое исследование стоимости арендной платы коммерческих инфраструктур на территории города Сургута.

3.3. Опыт решения аналогичных проблем в муниципальных образованиях Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, других муниципальных образованиях Российской Федерации:

- Постановление Администрации города Мегиона от 13.12.2018 № 2713 [«Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом на 2019 год»](consultantplus://offline/ref=5B6AA377C7793433CAAA7E056A09C25FDE4A27B03E9B800DCF953C2468F81F580B0D13FA6743D35973E50E0F62D0E09145E0U9E);

- Решение Думы Нефтеюганского района от 14.04.2010 № 1071 [«Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности»](consultantplus://offline/ref=50BB4E8494B809B084856988E82131F421A87BDFF2271FD5566B4CC7A5C7740C5478F95B07F373764289620D9926EB000E0AU6E);

- Решение Думы города Нижневартовска от 27.11.2015 № 913 «О Методике расчета арендной платы за муниципальное имущество»;

- Постановление Администрации города Нефтеюганска от 13.10.2017 № 169-нп

[«Об утверждении методики определения размера арендной платы за пользование муниципальным имуществом в городе Нефтеюганске»](consultantplus://offline/ref=1A8C039DD5EDA5771806F8473B4CA98D74516452856146BDD7DDE9A27427428663547990DE61038ABA9E01AEB7DB0398F9VFVCE).

3.4. Источники данных:

социальная сеть Интернет

СПС «Гарант»

СПС «КонсультантПлюс»

3.5. Иная информация о проблеме: отсутствует

4. Определение целей предлагаемого правового регулирования и индикаторов для оценки их достижения

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 4.1. Цели предлагаемого  правового регулирования  (в соответствии с пунктом 4.1 сводного отчета) | 4.2. Сроки достижения целей предлагаемого правового регулирования | 4.3. Наименование показателей достижения целей предлагаемого правового регулирования (ед. изм.) | 4.4. Значения  показателей по годам | 4.5. Источники данных для расчета  показателей |
| Соблюдение норм действующего муниципального нормативного правового акта | 2020 год | количество выявленных нарушений по результатам правового мониторинга, антикоррупционных экспертиз и др., ед. | 0 ед.  ежегодно | Отчетные данные контролирующих органов по результатам правового мониторинга, антикоррупционных экспертиз и др. |

5. Качественная характеристика и оценка численности потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования (их групп)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 5.1. Группы потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования | 5.2. Количество участников группы | 5.3. Источники данных |
| Субъекты малого и среднего предпринимательства, некоммерческие организации, иные юридические и физические лица, являющиеся потенциальными арендаторами муниципального имущества | 36 | Прогнозные данные по результатам анализа действующих договоров аренды муниципального имущества |

6. Изменение/дополнение функций (полномочий, обязанностей, прав) структурных подразделений Администрации города, муниципальных учреждений (в случае наделения их полномочиями по осуществлению функций) в связи с введением предлагаемого правового регулирования (раздел заполняется в случае возникновения дополнительных расходов (доходов) бюджета)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 6.1. Наименование функции  (полномочия/  обязанности/права) | 6.2. Характер функции  (новая/изменяемая) | 6.3. Виды расходов (доходов)  бюджета города | 6.4. Количественная оценка расходов  и доходов  (руб.) | 6.5. Источники  данных  для расчетов |
| Наименование структурного подразделения, муниципального учреждения: комитет по управлению имуществом | | | |  |
| начисление арендной платы | изменяемая | Единовременные расходы в 2020 г.: | В пределах лимитов бюджетных ассигнований на оплату труда | -- |
| Периодические расходы в \_\_\_\_\_ г.: | - |  |
| Возможные доходы за 2020 г.: | 12 132 385,69 руб. | Расчет произведен исходя из анализа действующих договоров аренды муниципального имущества заключенным в 2018 году и договорам, срок действия которых истекает в период до 2020 года |
| Итого единовременные расходы за 2020 г.: | | | В пределах лимитов бюджетных ассигнований на оплату труда |  |
| Итого периодические расходы за период \_\_ежегодно\_\_ гг.: | | |  |  |
| Итого возможные доходы за 2020г.г.: | | | 12 132 385,69 руб. |  |

7. Установление/изменение обязанностей, запретов и ограничений потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования и связанные с ними расходы (доходы)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 7.1. Новые обязанности, запреты  и ограничения, изменения существующих обязанностей, запретов и ограничений, вводимые предлагаемым правовым регулированием, для потенциальных адресатов правового регулирования (с указанием соответствующих положений проекта нормативного правового акта) | 7.2. Описание  расходов и возможных доходов, связанных с введением предлагаемого правового  регулирования | 7.3. Количественная оценка  (руб.) | 7.4. Источники  данных для  расчетов |
| Согласно п.2 Методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, утвержденной решением Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ ежегодно производится актуализация базовых [ставок](consultantplus://offline/ref=8C3F9DD87B356ED52680550DF6A9750811FE78F052C237D46FFBD13DFBD9B9B58C81E0DB07952FACEAC0948ED3752AECA772DB102E362567DE6F1B134EmFN) арендной платы на очередной финансовый год и плановый период, который утверждаются решением Думы города не позднее 01 июня текущего года.  К договорам аренды муниципального имущества, размер арендной платы по которым определяется на основании оценки рыночной стоимости аренды имущества, в соответствии с [частью 9 статьи 17.1](consultantplus://offline/ref=1FFC7B10BB2B899CAD25134A42969C0E19C18D0BE6B9669796BE3A5A0D9CAE56E87587FEB6F0162318B4CFB1C96025297ED16CBBFAW4n4N) ФЗ от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», применяется коэффициент актуализации базовых ставок (Кас).  Коэффициент актуализации базовых ставок (Кас) арендной платы за один который определяется как отношение актуализированных базовых ставок за один квадратный метр площади нежилых помещений на следующий финансовый год к базовым ставкам за один квадратный метр площади нежилых помещений текущего финансового года | Увеличение в 2020 году расходов по арендной плате | Среднее увеличение:  1 арендатора –  на 6 110,04 руб.  36 арендаторов –  на 219 961, 69 руб.  (расчет прилагается) | Расчет произведен исходя из анализа действующих договоров аренды муниципального имущества, заключенным в 2018 году и договорам, срок действия которых истекает в период до 2020 года |

8. Сравнение возможных вариантов решения проблемы

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Вариант 1  (существующее  правовое регулирование) | Вариант 2  (предлагаемое  правовое регулирование) | Вариант N  (иной вариант  правового регулирования) |
| 8.1. Содержание варианта решения проблемы | |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | Наименование группы помещений | Базовые ставки за 1 кв.метр в месяц, руб  (без учета НДС ). | | | | | Зона I | Зона II | Зона III | Зона IV | | Офисно - торговые | 609 | 533 | 511 | 355 | | Производственно - складские | 215 | 279 | 201 | 266 | | |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | Наименование группы помещений | Базовые ставки за 1 кв.метр в месяц, руб  (без учета НДС ). | | | | | | Зона I | Зона II | Зона III | Зона IV | | Офисно - торговые | 599 | 579 | 577 | 387 | | Производственно - складские | 215 | 279 | 201 | 252 | | Ежегодно с 01 января производится перерасчет базовых ставок арендной платы за один квадратный метр общей площади нежилых помещений в месяц с учетом индекса потребительских цен, опубликованного Федеральной службой государственной статистики за последний календарный год. Ежегодно до 31 января базовые ставки арендной платы за один квадратный метр общей площади нежилых помещений в месяц с учетом перерасчета публикуются в официальном печатном издании и размещаются на официальном интернет-сайте Администрации города. |
| 8.2. Качественная характеристика и оценка динамики численности потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования в среднесрочном периоде (1 – 3 года) | Субъекты малого и среднего предпринимательства, некоммерческие организации, иные юридические и физические лица, являющиеся потенциальными арендаторами муниципального имущества - 36 | Субъекты малого и среднего предпринимательства, некоммерческие организации, иные юридические и физические лица, являющиеся потенциальными арендаторами муниципального имущества - 36 | Субъекты малого и среднего предпринимательства, некоммерческие организации, иные юридические и физические лица, являющиеся потенциальными арендаторами муниципального имущества - 36 |
| 8.3. Оценка расходов (доходов) потенциальных адресатов регулирования, связанных с введением предлагаемого правового регулирования | С учетом действующего размера арендной платы за 2019 год расходы 36 арендаторов муниципального имущества составят  11 912 424 руб. | С учетом установленной базовой ставки и коэффициента актуализации базовых ставок на 2020 год расходы 36 арендаторов муниципального имущества составят 12 132 385,69 руб.  Увеличение расходов 36 арендаторов на 219 961,69 руб. | При перерасчете базовых ставок арендной платы за один квадратный метр общей площади нежилых помещений в месяц с учетом индекса потребительских цен, опубликованного Федеральной службой государственной статистики (4,26 – ИПЦ на 2019 год) расходы 36 арендаторов муниципального имущества составят 12 419 893,26 руб.  Увеличение расходов 36 арендаторов на 507 469,26 руб. |
| 8.4. Оценка расходов (доходов) бюджета города, связанных с введением предлагаемого правового регулирования | Доходы местного бюджета на 2019 год:  По договорам аренды муниципального имущества, заключенным в соответствии с Методикой, утвержденной Решением Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ (24 договора), а также по договорам аренды, заключенных до 2018 года и срок действия которых истекает в 2019-2020 г.г. (12 договоров аренды) составят 11 912 424,00 руб. | Доходы местного бюджета на 2020 год:  По договорам аренды муниципального имущества, заключенным в соответствии с Методикой, утвержденной Решением Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ (24 договора), а также по договорам аренды, заключенных до 2018 года и срок действия которых истекает в 2019-2020 г.г. (12 договоров аренды) составят 12 132 385,69 | Доходы местного бюджета на 2020 год:  По рассматриваемым 36 договорам аренды муниципального имущества составят 12 419 893,26 руб. |
| 8.5. Оценка рисков неблагоприятных последствий | *несоблюдение норм принятого нормативного муниципального правового акта* | *отсутствуют* | *необоснованное увеличение арендной платы без учета маркетинговых исследований* |

8.6. Обоснование выбора предпочтительного варианта решения выявленной проблемы:

При ежегодной актуализации базовых ставок, предусмотренных методикой расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, утвержденной Решением Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ:

1) актуализация базовых ставок арендной платы на очередной финансовый год и плановый период, который утверждаются решением Думы города не позднее 01 июня текущего года, что представляет собой определенный переходный период и позволяет арендаторам муниципального имущества заранее адаптироваться к возможным изменениям;

2) актуализация базовых ставок путем проведения мониторинга стоимости арендной платы за пользование помещениями, приведенной на 1 кв.метр, на территории города Сургута при пользовании имуществом у юридических лиц,   
с учетом территориальных зон позволяет отразить реальные изменения арендных ставок на рынке недвижимости.

Сравнительный анализ действующих базовых ставок с предлагаемыми исследованиями показывает, что уменьшение арендной платы на 2 % касается аренды помещений, расположенной в первой территориальной зоне.

По остальным трем территориальным зонам отмечается увеличение в следующем порядке:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование группы помещений\* | Изменение базовых ставок (%) | | | |
| Зона I | Зона II | Зона III | Зона IV |
| Офисно - торговые | -2% | 8% | 11% | 8% |
| Производственно - складские | 0% | 0% | 0% | 6% |

Приложения:

1. Свод предложений о результатах публичных консультаций.

2. Расчет расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Приложение

к сводному отчету об оценке

регулирующего воздействия

проекта муниципального

нормативного правового акта

Расчет расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, связанных с необходимостью соблюдения устанавливаемых нормативным правовым актом обязанностей

**I Информационные издержки (на одного субъекта)**

Отсутствуют

**II Содержательные издержки**

2) Внесение арендной платы.

Расчет арендной платы за один квадратный метр нежилых помещений в месяц без учета НДС в соответствии с Методикой расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, утвержденной решением Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ (далее – Методика) производится по формуле:

А = Ра x Кд х Кп, где:

А - размер арендной платы за один квадратный метр площади нежилых помещений в месяц (рублей);

Ра – базовая ставка арендной платы за один квадратный метр площади муниципального имущества, расположенного на территории города (приложение 2 к методике);

Кд - коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора на арендуемой площади (приложение 3 к методике);

Кп – коэффициент, учитывающий тип помещения (приложение 4 к методике).

Согласно пункта 2 Методики ежегодно производится актуализация базовых ставок арендной платы за один квадратный метр площади муниципального имущества, установленных приложением 2 к Методике. Размер базовых ставок арендной платы за один квадратный метр площади муниципального имущества на очередной финансовый год и плановый период утверждается решением Думы города не позднее 01 июня текущего года.

Пунктом 11 методики установлено, что размер арендной платы по перезаключаемым на новый срок, в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», договорам аренды муниципального имущества определяется на основании оценки рыночной стоимости аренды имущества и изменяется на коэффициент актуализации базовых ставок.

Коэффициент актуализации базовых ставок (Кас) определяется как отношение актуализированных базовых ставок за один квадратный метр площади нежилых помещений на следующий финансовый год к базовым ставкам за один квадратный метр площади нежилых помещений текущего финансового года.

Расчет издержек произведен исходя из действующих договоров аренды:

1) 24 договоров аренды, заключенных в 2018 году (договоры аренды, заключенные в соответствии Методикой);

2) 12 договоров аренды, заключенных до 2018 и срок действия, которых истекает в 2019-2020 г.г. (данные договоры аренды будут перезаключены в соответствии с Методикой).

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Анализ изменения арендной платы, рассчитанной в соответствии  с предлагаемым проектом Решения Думы города | | | | |
| по отношении к арендной плате по договорам аренды заключенным в 2018 году и договорам аренды, срок действия которых истекает в период до 2020 года | | | | |
| № п/п | Поступления от сдачи в аренду муниципального имущества в месяц по действующей Методике | Арендная плата в месяц по проекту нормативного акта расчета арендной платы | Поступления от сдачи в аренду муниципального имущества по действующей Методике | Арендная плата в 2020 году по проекту нормативного акта расчета арендной платы |
|
| 1 | 12 150,00 | 11 950,00 | 145 800,00 | 143 400,00 |
| 2 | 17 263,00 | 16 979,89 | 207 156,00 | 203 758,64 |
| 3 | 36 036,00 | 35 445,01 | 432 432,00 | 425 340,12 |
| 4 | 8 441,00 | 8 302,00 | 101 292,00 | 99 624,00 |
| 5 | 58 130,00 | 70 526,00 | 697 560,00 | 846 312,00 |
| 6 | 80 644,00 | 79 320,00 | 967 728,00 | 951 840,00 |
| 7 | 42 141,00 | 48 357,00 | 505 692,00 | 580 284,00 |
| 8 | 8 578,00 | 8 859,00 | 102 936,00 | 106 308,00 |
| 9 | 124 601,00 | 122 557,54 | 1 495 212,00 | 1 470 690,52 |
| 10 | 2 948,00 | 2 911,00 | 35 376,00 | 34 932,00 |
| 11 | 19 046,00 | 18 659,00 | 228 552,00 | 223 908,00 |
| 12 | 26 673,00 | 26 235,56 | 320 076,00 | 314 826,75 |
| 13 | 8 636,00 | 8 494,37 | 103 632,00 | 101 932,44 |
| 14 | 26 788,00 | 26 348,68 | 321 456,00 | 316 184,12 |
| 15 | 32 886,00 | 32 346,67 | 394 632,00 | 388 160,04 |
| 16 | 36 545,00 | 35 945,66 | 438 540,00 | 431 347,94 |
| 17 | 17 437,00 | 17 151,03 | 209 244,00 | 205 812,40 |
| 18 | 8 148,00 | 8 014,37 | 97 776,00 | 96 172,47 |
| 19 | 3 720,00 | 3 658,99 | 44 640,00 | 43 907,90 |
| 20 | 14 448,00 | 14 211,05 | 173 376,00 | 170 532,63 |
| 21 | 12 699,00 | 12 490,74 | 152 388,00 | 149 888,84 |
| 22 | 17 654,00 | 17 364,47 | 211 848,00 | 208 373,69 |
| 23 | 45 822,00 | 45 070,52 | 549 864,00 | 540 846,23 |
| 24 | 4 845,00 | 5 263,00 | 58 140,00 | 63 156,00 |
| 25 | 12 869,00 | 13 979,00 | 154 428,00 | 167 748,00 |
| 26 | 6 464,00 | 6 464,00 | 77 568,00 | 77 568,00 |
| 27 | 57 072,00 | 56 974,00 | 684 864,00 | 683 688,00 |
| 28 | 5 250,00 | 3 109,00 | 63 000,00 | 37 308,00 |
| 29 | 2 287,00 | 2 484,00 | 27 444,00 | 29 808,00 |
| 30 | 13 916,00 | 15 116,95 | 166 992,00 | 181 403,41 |
| 31 | 20 105,00 | 21 840,06 | 241 260,00 | 262 080,74 |
| 32 | 33 812,00 | 36 729,98 | 405 744,00 | 440 759,71 |
| 33 | 9 900,00 | 10 754,37 | 118 800,00 | 129 052,44 |
| 34 | 4 011,00 | 4 529,22 | 48 132,00 | 54 350,65 |
| 35 | 14 349,00 | 16 202,00 | 172 188,00 | 194 424,00 |
| 36 | 146 388,00 | 146 388,00 | 1 756 656,00 | 1 756 656,00 |
|  | **992 702,00** | **1 011 032,14** | **11 912 424,00** | **12 132 385,69** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

Поступления арендных платежей по указанным договорам аренды составят:

В 2019 году – 11 912 424 руб. (для 36 арендаторов)

- 330 900,67 руб. (в среднем для 1 арендатора)

В 2020 году – 12 132 385,69 руб. (для 36 арендаторов)

- 337 010,71 руб. (в среднем для 1 арендатора)

Таким образом, содержательные издержки 1 арендатора муниципального имущества в 2020 возрастут на 6 110,04 руб. = (337 010,71 руб. – 330 900,67 руб.).

Для 36 арендаторов расходы возрастут на 219 961,69 руб. = (12 132 385,69 руб. - 11 912 424 руб.).