

ОТЧЕТ

об оценке регулирующего воздействия проекта муниципального нормативного правового акта органа местного самоуправления города Березники, затрагивающего вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности

1. Общая информация.

1.1. Разработчик - Управление имущественных и земельных отношений администрации города Березники (УИЗО).

1.2. Наименование проекта муниципального нормативного правового акта органа местного самоуправления города Березники (далее - правовой акт) - проект решения Березниковской городской Думы «О внесении изменений в Положение об аренде муниципального имущества и Методику расчета арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества, утвержденных решением Березниковской городской Думы от 27.03.2012 №327».

1.3. Предполагаемая дата вступления в силу правового акта: со дня, следующего за днем его официального опубликования.

1.4. Основные группы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, иные лица, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием, оценка количества таких субъектов - организации независимо от организационно-правовых форм и форм собственности, индивидуальные предприниматели, иные лица, которым передано или будет передано в аренду муниципальное имущество муниципального образования «Город Березники».

1.5. Контактная информация разработчика: Мичков Максим Фёдорович, заведующий отделом аренды УИЗО, 8(3424) 29-01-78, michckov2011@yandex.ru.

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

2.1. Формулировка проблемы и краткое ее описание:

2.1.1. при передаче муниципального недвижимого имущества 500 квадратных метров и более у арендаторов возникает необходимость передавать часть арендуемого имущества в субаренду. Данная необходимость связана с созданием возможности расширения видов деятельности на арендуемом объекте, привлекательности крупных объектов. В связи с чем, предлагается предоставить арендатору право передавать в субаренду вышеуказанное муниципальное недвижимое имущество;

2.1.2. в соответствии с п. 5.7. Положения об аренде муниципального имущества, утвержденного решением Березниковской городской Думы от 27.03.2012 №327 (далее – Положение) размер платы по договорам аренды (субаренды) муниципального имущества ежегодно начиная с 1 января очередного года индексируется для учета инфляции путем умножения коэффициента индексации платы на годовой размер арендной платы предыдущего года. В связи с индексацией происходит ежегодное увеличение арендной платы, в связи с чем, возникает нагрузка на социальные значимые направления деятельности организаций, осуществляющих в образовательных учреждениях:

- медицинские услуги для охраны здоровья;
- организацию общественного питания;
- развитие физической культуры и спорта.

2.1.3. Согласно сложившейся практики договоры аренды в основном заключаются на срок 5 лет и менее. При заключении договора аренды на длительный срок более 5 лет, при ежегодной индексации арендной платы происходит значительный рост арендной платы, размер которой больше рыночной стоимости арендной платы. Из-за чего возникает увеличение задолженности, добросовестные арендаторы расторгают договоры аренды.

2.1.4. При завершении срока аренды 5 лет размер арендной платы за муниципальное имущество, определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы, выполненного в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности. С целью сокращения расходов бюджета города по подготовке отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы, в соответствии с условиями договора аренды, расходы по подготовке указанного отчета

возлагаются на арендатора с рассрочкой платежа до 3 месяцев.

5. В связи с внесением предлагаемых изменений в Положение в части субаренды, преобразованием поселений, входящих в состав Усольского муниципального района, путем объединения с муниципальным образованием «Город Березники» на основании Закона Пермского края от 21.06.2018 № 252-ПК, необходимостью дополнения и изменения корректировочных коэффициентов предлагается утвердить Методику расчета арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества в новой редакции.

2.2. Характеристика негативных эффектов, возникающих в связи с наличием проблемы, их количественная оценка:

2.2.1. отсутствует у арендаторов, которые арендуют крупные объекты (500 кв.м. и более), возможность предоставлять в субаренду часть арендуемого имущества. Внесение изменений в муниципальный правовой акт позволит передать в субаренду часть объекта (500 кв.м. и более), увеличить доходную часть бюджета города, при этом компенсировать расходы по подготовке отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы, выполненного в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности, за счет арендатора в соответствии с условиями договора аренды, с рассрочкой платежей до 3 месяцев;

2.2.3. отсутствует порядок передачи муниципального имущества в субаренду. Внесением изменений в муниципальный правовой акт устанавливается порядок передачи муниципального имущества в субаренду;

2.2.2. отсутствует льгота для социально значимых направлений деятельности в муниципальных организациях, осуществляющих образовательную деятельность. Вносимые изменения в правовой акт позволят снять нагрузку в части индексации арендной платы за муниципальное имущество организаций, осуществляющих в образовательных учреждениях:

- медицинские услуги для охраны здоровья;
- организацию общественного питания;
- развитие физической культуры и спорта;

2.2.3. муниципальным правовым актом (в действующей редакции) не предусмотрена возможность компенсации расходов бюджета города, возникающих при проведении процедуры независимой оценки рыночной стоимости арендной платы в случае продления договора аренды на новый срок по заявлению арендатора. Предлагаемые изменения в правовой акт позволят сократить расходы бюджета города по подготовке отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы, которые возлагаются на арендатора с рассрочкой платежа до 3 месяцев.

2.3. Причины невозможности решения проблемы без вмешательства органов местного самоуправления.

В соответствии с разделом 7 Положения «Об управлении имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования «Город Березники», утвержденного решением Березниковской городской Думы от 26.03.2002 № 148, порядок передачи в аренду муниципального имущества муниципального образования «Город Березники», порядок определения размера арендной платы, утверждается решением Березниковской городской Думы.

2.4. Иная информация о проблеме отсутствует.

3. Описание целей предлагаемого правового регулирования.

3.1. Цели предлагаемого правового регулирования:

установить в порядок предоставления муниципального имущества в субаренду с целью создания благоприятных условий, привлекательности аренды по крупным объектам, расширения видов деятельности на арендуемом объекте, увеличения доходов бюджета города от сдачи муниципального имущества в субаренду;

снятия нагрузки в части индексации арендной платы за муниципальное имущество организаций, осуществляющих в образовательных учреждениях:

- медицинские услуги для охраны здоровья;
- организацию общественного питания;
- развитие физической культуры и спорта.

3.2. Действующие нормативные правовые акты, поручения, другие решения, на основании которых необходима разработка предлагаемого правового регулирования в данной

области, которые определяют необходимость постановки указанных целей:

пункт 7.1. раздела 7 Положения об управлении имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования город Березники, утвержденного решением Березниковской городской Думы от 26.03.2002 № 148;

подпункт 2.2.1 пункта 2.2 раздела 2 Положения об управлении имущественных и земельных отношений администрации города Березники, утвержденного решением Березниковской городской Думы от 28.06.2011 № 207.

4.Описание содержания предлагаемого правового регулирования и иных возможных способов решения проблемы:

разработан проект муниципального правового акта о внесении изменений в муниципальный правовой акт, в котором предусмотрены:

- возможность передачи муниципального недвижимого имущества 500 квадратных метров и более в субаренду,

- обязанность арендатора возместить расходы бюджета города по подготовке отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы с рассрочкой платежа до 3 месяцев, при заключении договора аренды на новый срок;

- возможность снятия нагрузки в части индексации арендной платы за муниципальное имущество организаций, осуществляющих в образовательных учреждениях:

медицинские услуги для охраны здоровья;

организацию общественного питания;

развитие физической культуры и спорта.

Разработана в новой редакции Методика расчета арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества, утверждаемая указанным проектом.

5.Описание изменений функции, полномочий, обязанностей и прав структурных подразделений администрации города Березники, Березниковской городской Думы, а также порядка их реализации в связи с введением предлагаемого правового регулирования – не предполагается.

6.Оценка расходов (доходов) бюджета города Березники, связанных с введением предлагаемого правового регулирования:

сократятся расходы на оценку рыночной стоимости арендной платы. Дополнительных расходов из бюджета города не потребуются;

увеличатся доходы от передачи в аренду муниципального имущества в субаренду.

7.Новые обязанности или ограничения, которые предполагается возложить на потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования, и связанные с ними дополнительные расходы (доходы):

Разработанным проектом предлагается закрепить в муниципальном правовом акте обязанность арендатора возмещать расходы, связанные с проведением процедуры независимой оценки рыночной стоимости арендной платы в случае продления договора аренды на новый срок по заявлению арендатора, при этом арендатор возмещает возлагаемые расходы с рассрочкой платежа до 3 месяцев.

8.Оценка рисков негативных последствий применения предлагаемого правового регулирования - отсутствуют.

9.Необходимые для достижения заявленных целей регулирования организационно-технические, методологические, информационные и иные мероприятия – опубликование муниципального правового акта в установленном порядке.

10.Иные сведения, которые согласно мнению разработчика позволяют оценить обоснованность предлагаемого правового регулирования - отсутствуют.

Начальник управления
имущественных и земельных отношений
администрации города



/Н.А. Лежнева /