

Отчет
о проведении экспертизы по постановлению Тольяттинской городской
Думы Самарской области от 06.06.2002 №456 «О методике по
определению размера арендной платы за муниципальные нежилые
помещения (здания)»

1. Общие сведения

1.1. Разработчик муниципального нормативного правового акта: *департамент по управлению муниципальным имуществом мэрии города Тольятти.*

1.2. Вид, реквизиты и наименование муниципального нормативного правового акта: *постановление Тольяттинской городской Думы Самарской области от 06.06.2002 №456 «О методике по определению размера арендной платы за муниципальные нежилые помещения (здания)» (далее – Методика).*

2. Проблема, на решение которой направлено действие
муниципального нормативного правового акта, и цели правового
регулирования

2.1. Описание проблемы, на решение которой направлен муниципальный нормативный правовой акт:

В соответствии с нормами статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Закон №209), оказание имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства (далее – СМСП), а также организациям, образующим инфраструктуру поддержки СМСП, 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.

Органы местного самоуправления утверждают перечни муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц, которое используется в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) СМСП и организациям, образующим инфраструктуру поддержки СМСП (далее – Перечень), а также может быть отчуждено на возмездной основе в собственность в соответствии с действующим законодательством (Федеральным законом от 22.07.2008 №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего

предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».)

Срок, на который заключаются договоры в отношении имущества, включенного в Перечень должен составлять не менее чем 5 (пять) лет. Срок договора может быть уменьшен на основании поданного до заключения такого договора заявления лица, приобретающего права владения и (или) пользования.

Размер льготной арендной ставки по договорам в отношении имущества, включенного в Перечень, определяется муниципальным нормативным правовым актом.

В целях реализации полномочий по оказанию имущественной поддержки Дума городского округа Тольятти утвердила решение от 18.02.2009 №1100 «О положениях, регламентирующих вопросы оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства в городском округе Тольятти» (далее – решение №1100).

Решение №1100 предусматривает порядок и условия оказания имущественной поддержки СМСП и организациям, образующим инфраструктуру поддержки СМСП, в виде предоставления в аренду, в безвозмездное пользование муниципального имущества, включенного в Перечень.

Размер арендной платы за пользование включенным в Перечень имуществом по договорам аренды, заключаемым без проведения торгов, рассчитывается в соответствии с Методикой.

Размер арендной платы за пользование включенным в Перечень имуществом по договорам аренды, заключаемым по результатам проведения торгов на право заключения договоров, определяется по протоколу аукциона (конкурса) (начальная (минимальная) цена договора определяется в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости права заключения договора).

Методика предусматривает определение размера арендной платы за муниципальные нежилые помещения, при расчете стоимости которой одними из основных коэффициентов, влияющих на итоговый размер, являются коэффициент вида деятельности в арендуемом помещении (K1) и коэффициент престижности места расположения помещения (здания) (K2).

В Методике отсутствуют положения учитывающие возможность оказания имущественной поддержки СМСП на льготных условиях.

2.2. Описание целей правового регулирования.

Целью правового регулирования рассматриваемого нормативного правового акта является определение размера арендной платы за пользование муниципальными нежилыми помещениями (зданиями) по договорам:

- аренды, заключенным до вступления в силу статьи 17.1 «Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»;

- заключаемым на внеконкурсной основе, в соответствии с решением Думы городского округа Тольятти Самарской области от 16.03.2011 №492 «О Положении о порядке передачи в безвозмездное пользование, аренду и субаренду имущества, являющегося муниципальной собственностью городского округа Тольятти»;

- по договорам аренды, заключаемым по результатам торгов в случае отсутствия арендной платы в числе критериев торгов.

3. Группы субъектов правового регулирования

3.1. Основные группы субъектов, интересы которых затронуты муниципальным нормативным правовым актом (далее – субъекты):

1. Юридические лица;
2. Индивидуальные предприниматели;
3. Организации, образующие инфраструктуру поддержки СМСП;
4. Органы местного самоуправления.

3.2. Доходы/расходы групп субъектов, подвергающихся регулированию муниципальным нормативным правовым актом.

При условии предоставления муниципального имущества по договору аренды, доходы получает группа субъектов, являющаяся арендодателем - органы местного самоуправления. Доходы формируются из следующих поступлений:

- арендной платы;
- оплаты НДС;
- оплаты разового сбора за оформление согласования на субаренду.

Арендодатель несет расходы:

- в части содержания имущества, не переданного по договору аренды или безвозмездного пользования;
- в части проведения оценки рыночной стоимости имущества.

При условии предоставления муниципального имущества в безвозмездное пользование, арендодатель получает «доход» в виде экономии средств, предназначенных на содержание переданного имущества.

Доходы групп субъектов, являющихся арендаторами муниципального имущества – доходы юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, организаций образующих инфраструктуру поддержки, формирующиеся за счет средств получаемых от договоров субаренды.

Расходы групп субъектов являющихся арендаторами муниципального имущества несет в части оплаты:

- арендная плата;
- оплата разового сбора за оформление согласования на субаренду;
- оплата НДС;
- текущий ремонт арендуемого имущества (при необходимости).

3.3. Обязанности, ограничения и запреты для групп субъектов, введенные муниципальным нормативным правовым актом

(с указанием положений муниципального нормативного правового акта)
Методика не содержит обязанностей и запретов для групп субъектов. Однако в Методике отсутствуют положения учитывающие возможность оказания имущественной поддержки СМСП на льготных условиях, что может быть расценено как ограничение.

4. Сведения о проведении публичных консультаций

4.1. Срок проведения публичных консультаций:

начало: «21» августа 2017г.

конец: «15» сентября 2017г.

4.2 Предложения, полученные в ходе проведения публичных консультаций, с указанием результата их рассмотрения департаментом экономического развития администрации городского округа Тольятти: отсутствуют.

№ п/п	Дата поступления предложения	Участник публичных консультаций	Предложение участника публичных консультаций	Результат рассмотрения предложения
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-

5. Выводы

5.1. Вывод о наличии либо отсутствии в муниципальном нормативном правовом акте положений, необоснованно затрудняющих осуществление предпринимательской и инвестиционной деятельности

Рассматриваемый нормативный правовой акт не содержит положений, необоснованно затрудняющих осуществление предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Вместе с тем, Методика и решение №1100 не предусматривают положений об оказании имущественной поддержки СМСП на льготных условиях, предусмотренных Законом 209.

При проведении расчетов стоимости аренды нежилых помещений (зданий) в соответствии с Методикой и по условиям аукциона стоимость договора аренды существенно отличается.

Для примера, приведен расчет по объекту из Перечня, расположенного по адресу: г.Тольятти, ул.Ленинградская, д. 25. Площадь объекта 498,1 кв.м.

Начальный (минимальный) размер арендной платы в месяц, определенный в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости и начального (минимального) размера арендной платы составляет 68 842,40 руб., цена за 1 кв.м. составляет 138,24 руб.

Размер арендной платы в месяц, рассчитанный по Методике на 2017 год, учитывая коэффициент вида деятельности в арендуемом помещении, составляет, например:

- от 38 550 руб. (без НДС) - для организаций, предоставляющих услуги базовых организаций школьного питания (комбинаты школьного питания, школьно-базовые столовые), предоставляющие питание школьникам, стоимость 1 кв.м. 77,39 руб.;

- от 1 927 500,06 руб. (без НДС) – для организаций, осуществляющих производство (в том числе изготовление лекарственных препаратов), строительство, транспорт, стоимость 1 кв.м. 3 869,7 руб.;

- от 2 202 857,21 руб. (без НДС) – для организаций, осуществляющих торговлю продовольственными товарами, овощами, а также деятельность аптек (кроме аптек, осуществляющих деятельность, связанную с оборотом наркотических средств и психотропных веществ (получение, хранение, реализация)), на основании лицензии, стоимость 1 кв.м. 4 422,52 руб.;

- от 2 937 142,94 руб. (без НДС) – для организаций, осуществляющих торговлю промышленными товарами, оказывающих услуги общественного питания (за исключением базовых организаций школьного питания), стоимость 1 кв.м. 5 896,7 руб.;

- 5 397 000 руб. (без НДС) - для организаций осуществляющих услуги по организации и проведению лотерей, осуществляющих риелторскую, оценочную, охранно-детективную и прочую посредническую деятельность, стоимость 1 кв.м. 10 835,17 руб.

Таким образом, из приведенных выше расчетов видно, что стоимость, муниципального имущества, предоставляемого в аренду СМСП, рассчитанная по Методике существенно больше, чем начальный (минимальный) размер арендной платы в месяц, определенный в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости.

Так же при расчете по Методике не учитывается неудовлетворительное техническое состояние объектов, которые долгое время не были востребованными и требуют значительных финансовых вложений.

На таких условиях нежилые помещения из Перечня предлагаются в аренду СМСП, но остаются не востребованными.

Практика предоставления имущественной поддержки на территории городского округа Тольятти говорит о том, что предоставление помещений в аренду по Методике не осуществляется.

Изучив практику аналогичных документов в муниципальных округах Самарской области (г.о. Жигулевск, г.о. Октябрьск) уполномоченный орган хотел бы отметить, что в них предусмотрены понижающие коэффициенты социальной значимости менее 1, что при расчете стоимости арендной платы снижает размер аренды для СМСП.

В Методике же понижающий коэффициент социальной значимости применяется к арендаторам из числа социально ориентированных

некоммерческих организаций, в отношении которых в установленном порядке принято решение об оказании имущественной поддержки.

5.2. Предложения: По итогам проведения экспертизы Методики уполномоченный орган предлагает:

1) рассмотреть вопрос о применении понижающего коэффициента социальной значимости в отношении СМСП;

2) рассмотреть вопрос о понижении коэффициента К2 при условии если объекты не востребованы более 1 года.

3) рассмотреть вопрос о предоставлении имущественной поддержки для СМСП на следующих льготных условиях:

- в первый год аренды – безвозмездно;

- во второй год аренды – 30% от стоимости арендной платы, рассчитанной по Методике;

- в третий год аренды – 60% от стоимости арендной платы, рассчитанной по Методике;

- в четвертый год аренды – 100% от стоимости арендной платы, рассчитанной по Методике.

И.о. руководителя департамента
экономического развития
администрации
городского округа Тольятти



Е.В. Демидова

« 13 » октября 2017г.

