

ОТЧЕТ  
О ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ РЕГУЛИРУЮЩЕГО ВОЗДЕЙСТВИЯ ПРОЕКТА  
МУНИЦИПАЛЬНОГО НОРМАТИВНОГО ПРАВОВОГО АКТА  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ

**1. Общие сведения**

- 1) Разработчик проекта муниципального нормативного правового акта: Департамент по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Тольятти.  
(полное наименование разработчика проекта муниципального нормативного правового акта)
- 2) Вид, наименование проекта муниципального нормативного правового акта: проект решения Думы городского округа Тольятти «О Методике расчета размера арендной платы за пользование муниципальным имуществом городского округа Тольятти».
- 3) Степень регулирующего воздействия положений, содержащихся в проекте муниципального нормативного правового акта средняя.  
(высокая, средняя или низкая)
- 4) Предполагаемый срок вступления в силу соответствующего муниципального нормативного правового акта 25.11.2020.
- 5) Контактная информация непосредственного разработчика проекта муниципального нормативного правового акта:  
Ф.И.О.: Яценко Оксана Владимировна  
Должность: ведущий специалист отдела муниципальной казны и пользования муниципальным имуществом  
Тел.: 544142 (4142)  
Адрес электронной почты: yashenko.ov@tgl.ru

**2. Проблема, на решение которой направлено принятие  
муниципального нормативного правового акта, и способ ее решения**

- 1) Описание проблемы, для решения которой необходимо принятие муниципального нормативного правового акта:

Методика в новой редакции подлежит применению при расчете размера арендной платы за пользование муниципальным имуществом городского округа Тольятти по договорам аренды, заключаемым без проведения торгов в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», и определяет порядок расчета арендной платы за муниципальное имущество, находящееся в муниципальной казне городского округа Тольятти, а также в оперативном управлении муниципальных учреждений городского округа Тольятти или хозяйственном ведении (оперативном управлении) муниципальных предприятий городского округа Тольятти, на основании рыночной стоимости 1 кв.м нежилого здания, помещения (по оценке).

Также проектом установлен льготный процент размера арендной платы для субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, по договорам аренды муниципального имущества, включенного в Перечень имущества городского округа Тольятти, предназначенного для предоставления во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Кроме того, проектом Методики определен Порядок учета расходов арендатора на проведение капитального ремонта нежилого помещения (здания).

- 2) Негативные эффекты, возникающие в связи с наличием проблемы: Действующая Методика не учитывает положений Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности», положений ФЗ № 209 от 24.07.2007 «О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ», не определен Порядок учета расходов арендатора на проведение капитального ремонта арендуемого помещений (здания).

*Васильев*

*Ж*

3) Риски и предполагаемые последствия, связанные с сохранением текущего положения: несоблюдение требований действующего законодательства Российской Федерации.

4) Действующие нормативные правовые акты, из которых вытекает необходимость разработки предлагаемого правового регулирования:

-Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

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

-Федеральный закон от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

-Положение о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа Тольятти, утвержденное решением Думы городского округа Тольятти от 23.09.2015 № 800.

5) Опыт других муниципальных образований в Российской Федерации в соответствующей сфере регулирования общественных отношений (решение соответствующей проблемы): Изучался опыт других муниципальных образований.

### 3. Цели предлагаемого правового регулирования

Целью предлагаемого правового регулирования является: установление соответствующей действующему законодательству Российской Федерации Методики расчета размера арендной платы за пользование муниципальным имуществом городского округа Тольятти

### 4. Возможные варианты решения проблемы

Номер варианта правового регулирования	Группы субъектов, интересы которых будут затронуты	Доходы (расходы) групп субъектов, интересы которых будут затронуты (расчет, обоснование)	Новые запреты, обязанности, ограничения, либо изменение содержания существующих запретов, обязанностей, ограничений
1)	2)	3)	4)
1. Принятие решения Думы городского округа Тольятти	Юридические и физические лица, являющиеся арендаторами и пользователями муниципального имущества, находящегося в собственности городского округа Тольятти	Единовременные расходы не предполагаются; Периодические расходы предполагаются в виде уплаты ежемесячной арендной платы на уровне рыночной оценки, повышение, которой предполагаются в размере уровня инфляции за год; Возможные доходы не предполагаются.	Обязательства по уплате ежемесячной арендной платы, определенной в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости, выполненным независимым оценщиком в рамках предлагаемого проекта

*Васильев*

*И-*

	Администрация городского округа Тольятти	Единовременные расходы: расходы, связанные с проведением оценки рыночной стоимости объектов муниципальной собственности. Периодические расходы не предполагаются; Возможные доходы: предполагаются на том же уровне, как при сдаче в аренду объектов недвижимого имущества, арендная плата, которых рассчитана при действующей Методике. Приложение – сравнительный анализ арендной платы в месяц за 1 кв.м, исходя из действующих договоров аренды, заключенных по Методике и Оценке	Обязательства по обеспечению проведения рыночной оценки для определения размера ежемесячной арендной платы в рамках предлагаемого проекта
2. Решение Думы городского округа Тольятти оставить в действующей редакции	Юридические и физические лица, являющиеся арендаторами и пользователями муниципального имущества, находящегося в собственности городского округа Тольятти	Единовременные расходы не предполагаются; Периодические расходы предполагаются в виде уплаты ежемесячной арендной платы, рассчитанной по существующей Методике; Возможные доходы не предполагаются.	Обязательства по уплате ежемесячной арендной платы по существующей Методике
	Администрация городского округа Тольятти	Единовременные расходы не предполагаются; Периодические расходы не предполагаются; Возможные доходы: ежемесячная арендная плата по договорам аренды, заключенные по действующей Методике на уровне 2020 года	Обязательства по расчету ежемесячной арендной платы по существующей Методике

5. Выбранный вариант правового регулирования, обоснование выбора: принятие решения Думы городского округа Тольятти в связи с необходимостью приведения муниципального правового акта в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации, муниципальными правовыми актами городского округа Тольятти высшей юридической силы.

6. Риски не достижения целей правового регулирования или возможные негативные последствия от принятия муниципального нормативного правового акта: Не принятие решения влечет за собой распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа Тольятти, с нарушением действующего законодательства Российской Федерации.

*В. Сидор*

*Н*

**Приложение:** Расчет стоимости 1 кв.м арендной площади по аукционным договорам, заключенным в 2019-2020 году - 1л;

Прогнозный расчет размера арендной платы по договорам аренды, заключенным в настоящее время по действующей Методике, с учетом применения средней стоимости 1 кв.м, рассчитанной по аукционным договорам, заключенным в 2019-2020 году (1 кв.м = 239,08 руб.) – 2л.

Разработчик

Зам. руководителя департамента по управлению  
муниципальным имуществом

20.10.2020 

Е.П. Вострикова

дата  
составления  
отчета

 

**Сравнительный анализ арендной платы в месяц за 1 кв.м, исходя из действующих договоров аренды, заключенных по Методике и Оценке**

	Адрес объекта	Действующие договоры аренды	Общая площадь по договору аренды (кв.м)	Арендная плата в месяц (руб.)	Арендная плата в месяц за 1 кв.м. (руб.)
1	ул.Никонова 14	Договор аренды (по Методике)	65,10	5 620,30	86,33
		Договор аренды (по Оценке)	64,70	4 816,90	74,45
2	ул.Маршала Жукова 26	Договор аренды (по Методике)	101,10	34 662,13	342,85
		Договор аренды (по Оценке)	238,50	47 034,00	197,21
3	ул. Революционная 26	Договор аренды (по Методике)	72,60	12 438,42	171,33
		Договор аренды (по Оценке)	89,60	8 039,31	89,72
4	Советская улица 63	Договор аренды (по Методике)	121,30	20 794,88	171,43
		Договор аренды (по Оценке)	119,90	25 126,00	209,56
5	40 Лет Победы улица 88	Договор аренды (по Методике)	56,90	5 475,98	96,24
		Договор аренды (по Оценке)	43,40	10 814,00	249,17
6	Автостроителей улица 57	Договор аренды (по Методике)	93,10	8 115,76	87,17
		Договор аренды (по Оценке)	34,10	4 950,00	145,16

Средняя стоимость 1кв.м по договору аренды (по Методике) (руб.) 159,23  
 Средняя стоимость 1кв.м по договору аренды (по Оценке) (руб.) 160,88

*Васильев*

*Ж*

## Расчет стоимости 1 кв.м арендуемой площади по аукционным договорам, заключенным в 2019-2020 году

№ п/п	Вид договора	№ договора	Дата регистрации договора	Арендатор	Размер арендной платы в мес, руб. (без НДС)	Вид помещения	Адрес помещения	Срок по договору	Площадь по договору, кв.м	Размер арендной платы за 1 кв.м, руб.
1	Договор аренды (аукцион)	9211/а	11.01.2019	Арестов Сергей Александрович	12 058.26	хозблок	Приморский бульвар 33	20.01.2022	64.4	187.24
2	Договор аренды (аукцион)	9219/а	01.02.2019	ИП Перельгин Р.В.	2807.89	хозблок	Революционная 26, лит. А2	31.01.2022	13.2	212.72
3	Договор аренды (аукцион)	9222/а	04.02.2019	ИП Батарова Анна Валериевна	12514.70	встроенное помещение	40 Лет Победы улица 80	05.02.2019 - 04.02.2024	63.9	195.85
4	Договор аренды (аукцион)	9223/ц	11.02.2019	ИП Перельгин Р.В	42 376.15	встроенное помещение	Жилина улица 24	28.08.2022	64.5	656.99
5	Договор аренды (аукцион)	9228/а	26.02.2019	Добришкин Александр Васильевич	1010.88	хозблок	Свердлова улица 28	26.02.2019 - 25.02.2022	4.3	235.09
6	Договор аренды (аукцион)	9233/ц	11.03.2019	ООО "АННА - TRADING"	26 463.58	встроенное помещение	Победы улица 60	19.03.2022	130	203.57
7	Договор аренды (аукцион)	9238/а	22.03.2019	ООО "СДС"	9963	встроенное помещение	40 лет Победы улица 126	24.03.2022	58.2	171.19
8	Договор аренды (аукцион)	9245/а	15.04.2019	ИП Каземиров Александр Николаевич	15126.00	встроенное помещение	Революционная улица, 3, корпус 1,	17.04.2019-16.03.2020	35.8	422.51
9	договор аренды (аукцион)	9246/ц	15.04.2019	ООО «АННА-TRADING»	4 668.20	встроенное помещение	Ленина улица, 84	23.05.2023	12.20	382.64
10	Договор аренды (аукцион)	9249/ц	25.05.2019	ИП Удалов Дмитрий Юрьевич	4 542.00	встроенное помещение	Победы улица 41	26.04.2025	21.8	208.35
11	Договор аренды (аукцион)	9259/а	24.07.2019	Земцова Лариса Викторовна	11 119.00	встроенное помещение	40 Лет Победы улица 98	31.05.2021	41.8	266.00
12	Договор аренды (аукцион)	9261/а	29.07.2019	ИП Удалов Д.Ю.	11547.9	встроенное помещение	Космонавтов бульвар 7	31.07.2022	49.2	234.71
13	Договор аренды (аукцион)	9262/а	01.08.2019	ООО "АННА-TRADING"	11523.41	встроенное помещение	Фрунзе улица 9	12.02.2021	49.1	234.69
14	Договор аренды (аукцион)	9269/а	04.10.2019	Островская Яна Борисовна	17181.6	встроенное помещение	Фрунзе улица 3	03.10.2022	66	260.33
15	Договор аренды (аукцион)	9277/а	23.12.2019	ИП Лобанова Александра Андреевна	9839	встроенное помещение	Жукова маршала улица 12	06.11.2023	48.9	201.21
16	Договор аренды (аукцион)	9281/а	30.12.2019	ИП Перельгин Радимир Викторович	23427.00	встроенное помещение	Кулибина бульвар 12	01.01.2020-31.12.2024	100.4	233.34
17	Договор аренды (аукцион)	9287/а	03.02.2020	ООО "ОСА-МЕД"	10565.83	встроенное помещение	40 Лет Победы улица 70	09.02.2025	57.4	184.07
18	Договор аренды (аукцион)	9286/а	03.02.2020	Положкова Светлана Анатольевна	12402.5	встроенное помещение	Туполева бульвар 5	09.02.2025	60.3	205.68
19	Договор аренды (аукцион)	9294/ц	18.02.2020	ООО "Базис"	14 075.00	встроенное помещение	Белорусская улица 10	17.02.2025	72.8	193.34
20	Договор аренды (аукцион)	9311/ц	08.06.2020	ООО "Региональное БТИ"	12 824.00	встроенное помещение	Жилина улица 56	07.06.2023	66	194.30
21	Договор аренды (аукцион)	9312/а	09.06.2020	ООО "УК ЖКХ г.Тольятти"	8100	встроенное помещение	Юбилейная улица 67	08.05.2021	48.7	166.32
22	Договор аренды (аукцион)	9313/а	09.06.2020	ООО "УК ЖКХ г.Тольятти"	11325	встроенное помещение	Юбилейная улица 67	08.05.2021	65.1	173.96
	<b>ИТОГО</b>				<b>285460.9</b>				<b>1194.00</b>	<b>239.08</b>




Прогнозный расчет размера арендной платы по договорам аренды, заключенным в настоящее время по действующей Методике, с учетом применения средней стоимости 1 кв.м, рассчитанной по аукционным договорам, заключенным в 2019-2020 году (1 кв.м=239.08 руб.)

№ п/п	Вид договора	№ договора	Дата регистрации договора	Пользователь	Размер арендной платы в месяц по Методике, руб. (без НДС)	Вид помещения	Адрес помещения	Площадь по договору, кв.м	Размер арендной платы за 1 кв.м (по Методике), руб.	Размер арендной платы в месяц, с учетом применения расчетной величины стоимости 1 кв.м=239.08
1	Договор аренды	9283/ц	24.01.2020	ГКУ ЦЗН городского округа Тольятти	20 794.88	встроенное помещение	Советская улица 63	121.3	171.4334707	29000.404
2	Договор аренды	9091/а	11.05.2017	АНО "Патронажная служба Тольятти"	4756.29	встроенное помещение	40 лет Победы улица 100	47.7	99.71257862	11404.116
3	Договор аренды	8873/а	06.07.2012	ЧОУ ДПО "Кулинар плюс"	11476.59	встроенное помещение	40 лет Победы улица 124	63.3	181.3047393	15133.764
4	Договор аренды	8879/а	13.12.2012	Местная религиозная организация православный Приход храма в честь святых Царственных мучеников г.Тольятти	4921.63	встроенное помещение	70 Лет Октября улица 59	57.4	85.74268293	13723.192
5	Договор аренды	9290/а	07.02.2020	Самарская Губернская Дума	8615.71	встроенное помещение	70 Лет Октября улица 61	49	175.8308163	11714.92
6	Договор аренды	9291/а	07.02.2020	Самарская Губернская Дума	9043.13	встроенное помещение	70 Лет Октября улица 61	48.5	186.4562887	11595.38
7	Договор аренды	9298/а	09.01.2020	Самарская Губернская Дума	8282.64	встроенное помещение	Гая бульвар 18	45.2	183.2442478	10806.416
8	Договор аренды	8498/а	28.02.2008	ФГУП "Почта России"	34662.13	встроенное помещение	Жукова Маршала улица 26	101.1	342.8499505	24170.988
9	Договор аренды	9138/а	15.01.2018	ЧПОУ "РОСТО-Т"	11335.18	встроенное помещение	Жукова Маршала улица 34	90.4	125.3891593	21612.832
10	Договор аренды	9104/а	13.07.2017	Местная религиозная организация мусульман г.Тольятти "Нур"	5585.2	встроенное помещение	Космонавтов бульвар 16	65.2	85.66257669	15588.016
11	Договор аренды	9043/ц	18.08.2016	Приход в честь святого великомученика Димитрия Солунского	12531.62	встроенное помещение	Майский проезд 1	142	88.25084507	33949.36
12	Договор аренды	8891/а	05.03.2013	БФ "Приют Кошкин дом"	12438.42	хозблок	Революционн ая 26	72.6	171.3280992	17357.208
13	Договор аренды	7763/а	15.06.2004	ФГУП "Почта России"	27532.32	квартиры № 55,56	Татищева бульвар 13	98.4	279.8	23525.472
14	Договор аренды	8774/а	12.04.2011	ММРО "Единство" г.Тольятти	5475.98	встроенное помещение	40 Лет Победы улица 88	56.9	96.23866432	13603.652
15	Договор аренды	9296/а	09.01.2019	Самарская Губернская Дума	8614.39	встроенное помещение	40 Лет Победы улица 90	48.9	176.1633947	11691.012
16	Договор аренды	9120/а	25.09.2017	Приход храма в честь великомуч Георгия Победоносца	8115.76	хозблок	Автостроител ей улица 57	93.1	87.17250269	22258.348
17	Договор аренды	9119/а	21.09.2017	АНО "ВМЕСТЕ"	8861.15	встроенное помещение	Туполева бульвар 4	48	184.6072917	11475.84
18	Договор аренды	9142/а	18.01.2018	АНО ЦРД "Гармония развития"	15 970.15	встроенное помещение	Туполева бульвар, 19	138.4	115.3912572	33088.672
19	Договор аренды	9061/а	12.12.2016	АНО ВЦ "Ласковые руки"	12 437.64	встроенное помещение	Туполева бульвар, 19	108.6	114.5270718	25964.088

*Александр*

0	Договор аренды	9264/а	13.08.2019	АНОО Вальдорфская школа "Радость"	29 024.96	встроенное помещение	Туполева бульвар, 19	174.8	166.0466819	41791.184
21	Договор аренды	9295/а	09.01.2019	Самарская Губернская Дума	7337.70	встроенное помещение	Фрунзе улица 27	41.3	177.6682809	9874.004
22	Договор аренды	9297/а	09.01.2019	Самарская Губернская Дума	10942.18	встроенное помещение	Юбилейная улица 37	61	179.38	14583.88
23	Договор аренды	6676/а	17.04.2002	СНТ "Приморское"	6654.43	встроенное помещение	Юбилейная улица 61	22.5	295.7524444	5379.3
24	Договор аренды	7855/к	30.09.2004	Коллегия адвокатов N 39 Комсомольского района г. Тольятти	22 268.17	встроенное помещение	Коммунистическая улица 36	145.6	152.940728	34810.048
25	Договор аренды	9292/к	07.02.2020	Самарская Губернская Дума	5 339.74	встроенное помещение	Мурысева улица 57	43.9	121.63	10495.612
26	Договор аренды	8827/к	03.02.2012	ФГБУЗ "СМКЦ ФМБА России"	5 620.30	встроенное помещение	Никонова улица 14	65.1	86.33333333	15564.108
27	Договор аренды	7764/а	15.06.2004	АО "Почта России"	46 341.70	квартиры №№ 107-109	Тополиная улица 15	163.9	282.7437462	39185.212
28	Договор аренды	7889/а	28.10.2004	АО "Почта России"	68 813.35	хозблок	Цветной бульвар 15	226.5	303.8116998	54151.62
29	Договор аренды	9165/ц	22.05.2018	ПАО "МЕГАФОН"	6 755.10	административное здание	Белорусская улица. 33	7.00	965.0142857	1673.56
30	Договор аренды	9293/ц	24.07.2019	Государственная инспекция труда в Самарской области	15 724.24	административное здание	Белорусская улица. 33	120.90	130.0598842	28904.772
31	Договор аренды	9251/ц	03.06.2019	ГКУ СО СЭЗиС"	2 941.69	административное здание	Белорусская улица. 33	18.10	162.5243094	4327.348
32	Договор аренды	4963/к	14.04.2000	Приход во имя святого преподобного Серафима Саровского	4 953.94	административное здание	Железнодорожная улица 23	57.90	85.56027634	13842.732
33	Договор аренды	7762/к	15.06.2004	АО "Почта России"	9 453.08	административное здание	Ингельберга улица 1в	75.20	125.7058511	17978.816
34	Договор аренды	8851/к	19.04.2012	ПАО "Ростелеком"	8 401.66	административное здание	Ингельберга улица 1в	16.00	525.10375	3825.28
35	Договор аренды	8852/к	19.04.2012	ПАО "Ростелеком"	20 012.29	административное здание	Ингельберга улица 1в	34.90	573.4180516	8343.892
36	Договор аренды	8487/ц	14.02.2008	НОЧУ ДПО "ТИТТИП"	9 709.53	хозблок	Карбышева улица, 17	94.20	103.0735669	22521.336
37	Договор аренды	8665/ц	18.03.2010	РО ММФС ЮНЕСКО	12 653.91	встроенное помещение	Карбышева улица, 25	110.00	115.0355455	26298.8
38	Договор аренды	9199/ц	21.12.2018	ГАУ "СШОР №1"	16 032.54	встроенное помещение	Карбышева улица, 9	110.80	144.6980144	26490.064
39	Договор аренды	9117/ц	19.09.2017	ПАО "Ростелеком"	47 029.13	встроенное помещение	Ленина улица, 53А	59.40	791.7361953	14201.352
40	Договор аренды	9285/ц	30.01.2020	МБУК "Ставропольская МБ"	7 951.93	встроенное помещение	Ленина улица, 57	55.70	142.7635548	13316.756
41	Договор аренды	2861/ц	24.09.1997	ГАУ СО КЦ ДПО ЖКХиЭ	17 051.41	встроенное помещение	Мира улица, 166	113.00	150.8974336	27016.04
42	Договор аренды	9118/ц	19.09.2017	ПАО "Ростелеком"	52 529.98	встроенное помещение	Толстого улица, 28	71.90	730.5977747	17189.852
43	Договор аренды	9241/ц	29.03.2019	ГБУЗ СО "ТГП № 2"	8 433.48	встроенное помещение	Толстого улица 21	76.60	110.0976501	18313.528
	ИТОГО				<b>668 087.51</b>			<b>3462.20</b>	<b>192.9661805</b>	<b>827742.78</b>

*Александр*

*Владимир*