

**Заключение**  
**об оценке регулирующего воздействия проекта муниципального**  
**нормативного правового акта городского округа Тольятти**

**1. Разработчик проекта муниципального нормативного правового акта:**

Департамент по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Тольятти.

**2. Вид, наименование проекта муниципального нормативного правового акта:** Проект решения Думы городского округа Тольятти «О коэффициентах и процентах от кадастровой стоимости земельных участков, применяемых при определении размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории городского округа Тольятти и предоставленных в аренду без торгов для жилищного строительства и целей, не связанных со строительством» (далее – Проект).

**3. Дата получения уполномоченным органом отчета о проведении оценки регулирующего воздействия проекта муниципального нормативного правового акта:** 02.12.2019 г. (письмо департамента по управлению муниципальным имуществом от 02.12.2019 № 70633-вн/5.2).

**4. Соответствие представленных документов установленным требованиям:**

В соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов городского округа Тольятти, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, и экспертизы муниципальных нормативных правовых актов городского округа Тольятти, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности (далее – Порядок), утвержденным постановлением мэрии городского округа Тольятти от 09.11.2016 № 3530-п/1, разработчиком определена степень регулирующего воздействия Проекта – средняя. В соответствии с п. 2.6 Порядка срок проведения публичных консультаций составляет 10 рабочих дней.

Публичные консультации проведены разработчиком в срок с 18.11.2019 по 29.11.2019. Сроки проведения публичных консультаций при проведении оценки регулирующего воздействия Проекта соблюдены.

Согласно представленному Своду предложений, разработчик Проекта известил о проведении публичных консультаций уполномоченного по защите прав предпринимателей в Самарской области, Думу городского округа Тольятти, Контрольно-счетную палату городского округа Тольятти, Союз «Торгово-промышленная палата г. Тольятти», Тольяттинское местное отделение общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ», Некоммерческое партнерство «Ассоциация некоммерческих организаций предпринимателей Самарской области «Взаимодействие»,

Общественную организацию «Совет женщин Автозаводского района г. Тольятти»,  
Общественную организацию «Тольяттинский клуб деловых женщин».

В период проведения публичных консультаций поступило 5 предложений по Проекту. Все предложения отклонены.

Документы, приложенные разработчиком к Отчету о проведении ОРВ, соответствуют требованиям пункта 2.14 Порядка.

**5. Оценка соответствия результатов выполненной процедуры оценки регулирующего воздействия целям ее проведения.**

Результаты процедуры оценки регулирующего воздействия соответствуют целям её проведения.

**6. Оценка соответствия содержания отчета о проведении оценки регулирующего воздействия установленным требованиям.**

Отчет о проведении ОРВ по своему содержанию соответствует требованиям, установленным Порядком.

**7. Оценка эффективности предлагаемого варианта решения проблемы.**

Рассматривая вопрос об эффективности предлагаемого способа правового регулирования, следует отметить следующее.

В соответствии с пунктом 3 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся на территории Самарской области и предоставленные в аренду без торгов, утвержденного постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008 № 308, определение размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области, для целей, не связанных со строительством, осуществляется в соответствии с методикой определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области и предоставляемых для целей, не связанных со строительством.

Согласно Методике, размер арендной платы в год за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся на территории Самарской области и предоставляемые для целей, не связанных со строительством, рассчитывается по формуле:  $A_{п} = C_{кад} \times K_{в} \times K_{и}$

При этом,  $K_{в}$  - коэффициент вида использования земельного участка, утверждаемый правовым актом представительного органа муниципального района, городского округа, городского округа с внутригородским делением.

В представленном проекте устанавливаются коэффициенты и проценты вида использования земельных участков, расположенных на территории городского округа Тольятти. При этом, как следует из финансово-экономического обоснования к материалам, направляемым для рассмотрения на заседании Думы городского округа Тольятти, по некоторым видам разрешенного использования земельных участков увеличивается размер коэффициента, что ведет к изменению начислений арендной платы по действующим договорам аренды земельных участков.

Так, по виду разрешенного использования «Деловое управление» действующее среднее значение арендной платы за 1 кв.м. составляет 193,63 руб., среднее значение, предусмотренное Проектом, составляет 249,20 руб.

По виду использования «Объекты торговли», действующее среднее значение арендной платы за 1 кв.м. составляет 170,83 руб., среднее значение, предусмотренное Проектом, составляет 339,26 руб.

По виду использования «Общественное питание» действующее среднее значение арендной платы за 1 кв.м. составляет 89,78 руб., среднее значение, предусмотренное Проектом составляет 243,43 руб.

По виду использования «Гостиничное обслуживание» действующее среднее значение арендной платы за 1 кв.м. составляет 66,97 руб., среднее значение, предусмотренное Проектом, составляет 165,39 руб.

По виду использования «Объекты придорожного сервиса» действующее среднее значение арендной платы за 1 кв.м. составляет 70,81 руб., среднее значение, предусмотренное Проектом, составляет 349,75 руб.

По виду использования «Объекты гаражного назначения» действующее среднее значение арендной платы за 1 кв.м. составляет 27,38 руб., среднее значение, предусмотренное Проектом, составляет 88,28 руб.

По виду использования «Обслуживание автотранспорта» действующее среднее значение арендной платы за 1 кв.м. составляет 50,19 руб., среднее значение, предусмотренное Проектом, составляет 80,95 руб.

По виду использования «Для индивидуального жилищного строительства» действующее среднее значение арендной платы за 1 кв.м. составляет 17,87 руб., среднее значение, предусмотренное Проектом, составляет 34,61 руб.

По объектам группы «Производственная деятельность», в том числе по виду использования «Склады» действующее среднее значение арендной платы за 1 кв.м. составляет 43,59 руб., среднее значение, предусмотренное Проектом, составляет 59,96 руб.

Из пояснительной записки следует, что проект разработан в целях приведения в соответствие с требованиями, установленными постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации». При разработке проекта разработчик руководствовался принципом экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке.



В связи с чем, размер арендной платы за земельные участки, расположенные на территории городского округа Тольятти устанавливается разработчиком с учетом экономического обоснования и определения размера арендной платы за единицу площади, коэффициентов видов разрешенного использования и процентов, используемых для исчисления арендной платы за земельные участки, расположенные в границах городского округа Тольятти, выполненного ООО «Независимый Кадастровый Центр» на основании муниципального контракта.

Согласно Отчету, представленному ООО «Независимый Кадастровый центр», в зависимости от наличия рыночной информации использовались различные методы расчета арендной платы.

Так, для видов разрешенного использования: «Объекты гаражного назначения», «Объекты рекреационного, оздоровительного назначения», «Общественное питание», «Деловое управление», «Объекты торговли», «Гостиничное обслуживание», «Обслуживание автотранспорта», «Объекты придорожного сервиса», а также для объектов группы «Производственная деятельность», в том числе вида разрешенного использования «Склады», «Связь», использовался метод распределения, т.к. имеется рыночная информация об аренде единых объектов недвижимости соответствующего назначения (торговых, офисных).

Для объектов группы «Жилая застройка (в том числе вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства»), согласно Отчету, представленного ООО «Независимый Кадастровый центр», использовался затратный подход - метод рекапитализации, т.к. имеется развитый рынок по продаже земельных участков под ИЖС, а также рынок продажи и сдачи в аренду единых объектов жилого назначения для расчета ставки капитализации.

Методы применялись в соответствии с требованиями, установленными в распоряжении Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».

Вместе с тем следует отметить, что согласно Отчету о проведении ОРВ и финансово-экономическому обоснованию к материалам, направляемым для рассмотрения на заседании Думы городского округа Тольятти, по некоторым видам разрешенного использования земельных участков произойдет уменьшение размера коэффициента, а, следовательно, и размера арендной платы.

Так, по виду использования «3.3. Бытовое обслуживание» действующее среднее значение арендной платы за 1 кв.м. составляет 130,18 руб., среднее значение, предусмотренное Проектом, составляет 92,63 руб.

Так, по виду использования «Связь» действующее среднее значение арендной платы за 1 кв.м. составляет 337,66 руб., среднее значение, предусмотренное Проектом, составляет 128,32 руб.

По виду использования «Объекты рекреационного назначения» действующее среднее значение арендной платы за 1 кв.м. составляет 18,35 руб., среднее значение, предусмотренное Проектом, составляет 7,58 руб.

По виду использования «объекты оздоровительного назначения» действующее среднее значение арендной платы за 1 кв.м. составляет 13,43 руб., среднее значение, предусмотренной Проектом составляет 6,72 руб.

Необходимо отметить, что согласно полученным предложениям, поступившим по результатам публичных консультаций по Проекту, не дана оценка потенциала платежеспособности арендаторов и не учтены риски ликвидации предприятий малого и среднего предпринимательства в случае утверждения Проекта. Отчет, представленный ООО «Независимый Кадастровый центр», не содержит расчета баланса между платежеспособным потенциалом предприятий малого и среднего предпринимательства и величиной представленных показателей арендной платы, что свидетельствует об отсутствии обоснованного понимания способности арендаторов производить оплату повышенной арендной стоимости. В связи с чем, предложено рассчитать баланс финансового потенциала предприятий города и долговой нагрузкой на арендаторов в связи с ростом показателя представленных коэффициентов, а также провести оценку рисков ликвидации предприятий малого и среднего бизнеса. Предложение разработчиком отклонено.

Таким образом, изменение размера арендной платы окажет существенное влияние на расходы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности – арендаторов земельных участков в части затрат на уплату арендной платы, а в отдельных случаях приведет к снижению указанных расходов.

#### **8. Выводы:**

**8.1. О наличии (отсутствии) в проекте муниципального нормативного правового акта положений, вводящих избыточные обязанности, запреты, ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих их введению.**

Согласно представленного разработчиком Отчета о проведении ОРВ, принятие данного проекта не повлечет за собой введение избыточных обязанностей, запретов, ограничений для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

**8.2. О наличии (отсутствии) в проекте муниципального нормативного правового акта положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и бюджета городского округа Тольятти.**

Согласно представленного разработчиком Отчета о проведении ОРВ проект содержит положения, способствующие существенному увеличению расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Руководитель департамента  
экономического развития

«02» декабря 2019 г.



Д.Н.Терновский

