

**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 порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Тольятти и предоставленные в аренду без торгов» (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 № 70629-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 – высокая. 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 10 предложений по Проекту, из которых: 3 предложения – учтены, 1 – учтено частично, 6 - 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.

Проект разработан в полном соответствии с Порядком определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся на территории Самарской области и предоставленные в аренду без торгов, утвержденным постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008 № 308.

В Проект включен размер коэффициентов и процентов видов использования земельных участков расположенных на территории городского округа Тольятти в соответствии с экономическим обоснованием и определением 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 (далее – экономическое обоснование).

Таким образом, размер арендной платы за земельные участки, расположенные на территории городского округа Тольятти, устанавливается разработчиком с учетом экономического обоснования.

Как следует из финансово-экономического обоснования к материалам, направляемым для рассмотрения на заседании Думы городского округа Тольятти, а также отчета о проведении ОРВ по некоторым видам разрешенного использования земельных участков размер коэффициента увеличен.

Разработчиком представлен анализ изменений расходов субъектов предпринимательской деятельности, связанных с необходимостью соблюдать обязанности, изменяемые предлагаемым правовым регулированием.

Так, по виду использования «Объекты торговли» действующее среднее значение арендной платы за 1 кв.м. составляет 149,91 руб., среднее значение, предусмотренное Проектом, составляет 446,88 руб.

По виду использования «Объекты придорожного сервиса» (АЗС) действующее среднее значение арендной платы за 1 кв.м. составляет 135,89 руб., среднее значение, предусмотренной Проектом составляет 427,90 руб.

По видам использования «Общественное питание», «Объекты придорожного сервиса» действующее среднее значение арендной платы за 1 кв.м. составляет 41,29 руб., среднее значение, предусмотренной Проектом составляет 432,56 руб.

Из пояснительной записки следует, что разработчик, при разработке проекта, руководствовался установленным 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» 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.

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

Так, для видов разрешенного использования: «Общественное питание», «Объекты торговли», «Объекты придорожного сервиса» использовался метод распределения, т.к. имеется рыночная информация об аренде единых объектов недвижимости соответствующего назначения (торговых, офисных).

Для объектов жилой застройки 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.

Для объектов группы «Транспорт», а также вида использования «Коммунальное обслуживание» группы объектов «Общественное использование объектов капитального строительства» использовался метод альтернативных издержек с использованием данных по налогу.

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».

Необходимо отметить, что согласно полученным предложениям, поступившим по результатам публичных консультаций по Проекту, не дана оценка



потенциала платежеспособности и не учтены риски ликвидации предприятий малого и среднего предпринимательства. 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.

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 объектам группы «Транспорт» действующее среднее значение арендной платы за 1 кв.м. составляет 45,39 руб., среднее значение, предусмотренное Проектом составляет 10,85 руб.

По виду использования «Объекты коммунального назначения» действующее среднее значение арендной платы за 1 кв.м. составляет 26,64 руб., среднее значение, предусмотренное Проектом, составляет 13,02 руб.

По виду использования «Земельные участки, предоставленные для строительства» действующее среднее значение арендной платы за 1 кв.м. составляет 168,01 руб., среднее значение, предусмотренной Проектом составляет 119,01 руб.

Следует отметить что, так как Проект включает в себя как правила определения размера арендной платы, так и установленные коэффициенты и проценты вида использования земельных участков расположенных на территории городского округа Тольятти, это облегчает субъектам малого и среднего предпринимательства получение информации о том, каким образом устанавливаются размеры арендной платы на земельные участки.

#### **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

