

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

об оценке регулирующего воздействия к проекту решения
Думы городского округа «Город Чита» «О принятии Положения «О порядке
предоставления в аренду, безвозмездное пользование имущества, находящегося в
собственности городского округа «Город Чита»

1. Краткое описание предлагаемого правового регулирования в части положений, которыми изменяется содержание прав и обязанностей субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, изменяется содержание или порядок реализации полномочий органов местного самоуправления городского округа «Город Чита» в отношениях с субъектами предпринимательской и инвестиционной деятельности.

1.1. Проект Положения «О порядке предоставления в аренду, безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности городского округа «Город Чита» (далее – проект Положения) разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приказом Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 года № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», Уставом городского округа «Город Чита», Положением «О порядке управления имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа «Город Чита», утвержденным решением Думы городского округа «Город Чита» от 24 мая 2007 года № 68.

Проект устанавливает условия и порядок предоставления в аренду, безвозмездное пользование движимого и недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа «Город Чита» (далее - муниципальное имущество).

Арендодателями, ссудодателями муниципального имущества являются Комитет по управлению имуществом администрации городского округа «Город Чита» (объекты казны городского округа «Город Чита»), муниципальные унитарные предприятия, муниципальные учреждения в отношении объектов, закрепленных на праве хозяйственного ведения, оперативного управления.

Муниципальное имущество предоставляется в аренду, безвозмездное пользование по результатам торгов (конкурса или аукциона), за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством (ст.17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

1.2. Установлен единообразный подход к определению арендной платы на основании отчета об оценке.

1.3. Проектом предусмотрено право арендатора на предоставление льготы по арендной плате в соответствии с нормативным правовым актом, принимаемым Думой городского округа «Город Чита».

1.4. Проект Положения отдельно устанавливает порядок и сроки предоставления муниципального имущества в субаренду, безвозмездное пользование.

1.5. Определен порядок подачи заявления на предоставление муниципального имущества в субаренду, установлены требования к документам, сроки рассмотрения заявления, порядок принятия решения арендодателем, установлен перечень оснований для отказа в предоставлении имущества.

1.6. Урегулирован общий порядок проведения капитального ремонта муниципального имущества, предоставленного по договору аренды, в целях исключения судебных споров в части возмещения стоимости неотделимых улучшений.

2. Сведения о проблеме, на решение которой направлено предлагаемое правовое регулирование, оценка негативных эффектов, порождаемых наличием данной проблемы.

2.1. Отсутствие единообразного подхода к определению размера арендной платы.

2.2. Отсутствие в действующем нормативном правовом акте порядка подачи заявления на предоставление муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование без торгов, требований к документам, срокам рассмотрения заявления, порядку принятия решения арендодателем, ссудодателем, отсутствие перечня оснований для отказа в предоставлении имущества.

2.3. Отсутствие порядка подачи заявления на предоставление муниципального имущества в субаренду, требований к документам, срокам рассмотрения заявления, порядку принятия решения арендодателем, отсутствие перечня оснований для отказа в предоставлении имущества.

2.4. Отсутствие порядка проведения капитального ремонта муниципального имущества, предоставленного по договору аренды.

3. Сведения о целях предлагаемого правового регулирования и обоснование их соответствия законодательству Российской Федерации, Забайкальского края и НПА администрации городского округа.

3.1. В целях исполнения требований Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» проектом установлен единообразный подход к определению арендной платы на основании отчета об оценке:

- при заключении договора аренды без торгов размер арендной платы определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости размера арендной платы в месяц, подготовленного в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- при проведении торгов на право заключения договора аренды начальная (минимальная) цена арендной платы (цена лота) определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости размера арендной платы в месяц, подготовленного в

соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Итоговый размер арендной платы при проведении торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества определяется на основании протокола результатов торгов.

Проектом Положения предусмотрено, что арендная плата по договору аренды, плата за право заключения договора безвозмездного пользования муниципальным имуществом (при заключении договора на торгах) включают плату за владение и (или) пользование земельным участком, который занят объектом недвижимого имущества и необходим для его использования.

Определение арендной платы на основании отчета об оценке обеспечит увеличение доходной части бюджета городского округа «Город Чита».

Так, например, средний размер арендной платы при заключении договора аренды муниципального имущества на территории городского округа «Город Чита» в настоящее время составляет 145,14 руб. за 1 кв.м. в месяц (для расчета взято частное начислений по действующим договорам аренды в месяц и количества квадратных метров, переданных по действующим договорам аренды), по результатам оценки рыночной стоимости размера арендной платы в месяц сумма арендных платежей в месяц за 1 кв.м. ориентировочно составит 320,85 руб. (без учета оценки рыночной стоимости размера платы за право владения и (или) пользования земельным участком).

Вместе с тем, в целях поддержки потенциальных арендаторов проектом Положения предусмотрено право арендатора на предоставление льготы по арендной плате в соответствии с нормативным правовым актом, принимаемым Думой городского округа «Город Чита». В настоящее время на территории городского округа «Город Чита» действует решение Читинской городской Думы от 8 апреля 2004 г. № 69 «О принятии Положения «О порядке предоставления льгот по арендной плате за объекты, находящиеся в муниципальной собственности города Читы».

3.2.Муниципальное имущество предоставляется в аренду, безвозмездное пользование по результатам торгов (конкурса или аукциона), за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством (ст.17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

Проектом Положения детально регламентирован порядок подачи заявления на предоставление муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование без торгов, требования к документам, сроки рассмотрения заявления, порядок принятия решения арендодателем, ссудодателем, установлен перечень оснований для отказа в предоставлении имущества.

Заключение договора аренды, безвозмездного пользования по результатам торгов осуществляется в порядке и сроки, указанные в документации о торгах, в соответствии с действующим законодательством.

3.3.Определен порядок подачи заявления на предоставление муниципального имущества в субаренду, установлены требования к документам, сроки рассмотрения

заявления, порядок принятия решения арендодателем, установлен перечень оснований для отказа в предоставлении имущества.

3.4. Урегулирован общий порядок проведения капитального ремонта муниципального имущества, предоставленного по договору аренды. Требуется принятие нормативного правового акта администрации городского округа «Город Чита».

Положения проекта не противоречат законодательству Российской Федерации, Забайкальского края и нормативным правовым актам органов местного самоуправления городского округа «Город Чита».

4. Возможные варианты достижения поставленных целей (решения иными правовыми, информационными или организационными средствами).

Иные способы решения проблемы правовыми, информационными или организационными средствами отсутствуют.

5. Обоснование предлагаемого правового регулирования в части положений, которыми изменяется содержание или порядок реализации полномочий органов местного самоуправления в отношениях с субъектами предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Проектом решения Думы городского округа «Город Чита» содержание или порядок реализации полномочий органов местного самоуправления в отношениях с субъектами предпринимательской и инвестиционной деятельности не изменяется.

6. Оценка расходов бюджета городского округа «Город Чита» на организацию и исполнение полномочий для реализации предлагаемого правового регулирования.

6.1. Согласно статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии со статьей 249 ГК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Пунктом 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) установлено, что собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Гражданский кодекс Российской Федерации и Жилищный кодекс Российской Федерации не содержат норм о возложении обязанности по внесению платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, взносов на капитальный ремонт на арендаторов нежилых помещений, в том числе находящихся в многоквартирных жилых домах.

Таким образом, наличие договора аренды нежилого помещения, само по себе, не может служить основанием для освобождения собственника от исполнения возложенных на него в силу закона обязанностей нести указанные расходы.

Сумма требований об оплате услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, капитальному ремонту в отношении объектов муниципальной собственности, составляющих казну городского округа «Город Чита» и предоставленных по договорам аренды, за период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. составила 2 716 994,37 руб.

Ранее указанные расходы входили в расчет арендной платы и подлежали компенсации за ее счет.

Проектом Положения предусмотрено, что в состав арендной платы вышеуказанные затраты по содержанию имущества не входят.

Указанные расходы бюджета городского округа «Город Чита» на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, взносы на капитальный ремонт в отношении объектов муниципальной собственности при реализации проекта Положения подлежат компенсации за счет увеличения размера арендной платы в месяц ориентировочно на 175,71 руб. (без учета оценки рыночной стоимости размера платы за право владения и (или) пользования земельным участком), определяемой на основании отчета об оценке (сумма 175,71 руб. определена как разница между ориентировочным средним размером арендной платы за 1 кв.м. в месяц, установленным по результатам оценки рыночной стоимости размера арендной платы в месяц (320,85 руб.) и среднего размера арендной платы за 1 кв.м. при заключении договоров аренды муниципального имущества на территории городского округа «Город Чита» в настоящее время, определяемого как частное начислений по действующим договорам аренды в месяц и количество квадратных метров, переданных по действующим договорам аренды (145,14 руб.).

6.2. Согласно статье 8 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» проведение оценки объектов оценки обязательно при вовлечении в сделку объектов, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, при определении стоимости объектов оценки в целях их передачи в аренду.

В соответствии со ст.5 решения Думы городского округа «Город Чита» от 12 октября 2006 г. N 168 «О принятии Положения «О порядке сдачи в аренду объектов муниципальной собственности в городском округе «Город Чита» в договоре указывается оценочная стоимость арендованного имущества на момент сдачи его в аренду.

В настоящее время при заключении договоров аренды муниципального имущества проводятся мероприятия по оценке объекта, передаваемого в аренду, расходы на проведение которых учитывались при формировании бюджета городского округа «Город Чита» на соответствующий финансовый год. Стоимость услуг по оценке и подготовке отчета об оценке не изменится, при изменении объекта оценки.

Учитывая изложенное, оценка размера арендной платы в месяц, дополнительных расходов не повлечет.

7. Описание обязанностей, которые предполагается возложить на субъекты предпринимательской и инвестиционной деятельности предлагаемым правовым регулированием, и (или) описание предполагаемых изменений в содержании существующих обязанностей указанных субъектов.

Обязанности, возлагаемые на арендаторов, ссудополучателей по договорам аренды, безвозмездного пользования, установлены в соответствии с действующим законодательством и условиями договоров, а именно по внесению арендной платы (при заключении договора аренды), по текущему содержанию (текущий ремонт), а в случае необходимости в установленном порядке по капитальному ремонту объекта аренды, безвозмездного пользования, по несению коммунальных расходов, страхованию имущества.

При необходимости проведения капитального ремонта арендатор, ссудополучатель также за свой счет осуществляют подготовку технического заключения по результатам обследования объекта, подтверждающего необходимость проведения капитального ремонта, проектно-сметной документации с указанием объема работ, предлагаемых к выполнению, и их стоимости.

8. Описание основных групп субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием.

Предлагаемым правовым регулированием будут затронуты интересы действующих или потенциальных арендаторов, ссудополучателей муниципального имущества - юридических лиц, физических лиц, зарегистрированных в качестве индивидуальных предпринимателей без образования юридического лица, физических лиц

9. Период воздействия вносимых в правовое регулирование изменений или введения нового правового регулирования на субъекты предпринимательской и инвестиционной деятельности (кратко-, средне- или долгосрочный).

Период воздействия введения нового правового регулирования на арендаторов, ссудополучателей муниципального имущества - юридических лиц, физических лиц, зарегистрированных в качестве индивидуальных предпринимателей без образования юридического лица, физических лиц — долгосрочный.

10. Оценка изменений расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности на осуществление такой деятельности, связанных с необходимостью соблюдать обязанности, возлагаемые на них или изменяемые предлагаемым правовым регулированием.

Согласно проекту Положения размер арендной платы, платы за право заключения договора безвозмездного пользования муниципальным имуществом (при заключении договора на торгах) определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости размера арендной платы в месяц, отчета об оценке рыночной стоимости права на заключение договора безвозмездного пользования, подготовленных в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оценку рыночной стоимости размера арендной платы в месяц заказывает и оплачивает арендодатель.

Арендная плата по договору аренды, плата за право заключения договора безвозмездного пользования муниципальным имуществом (при заключении договора на торгах) включают плату за владение и (или) пользование земельным участком, который занят объектом недвижимого имущества и необходим для его использования.

Предположительно увеличится средний размер арендной платы в месяц за 1 кв.м. на 175,71 руб. (без учета оценки рыночной стоимости размера платы за право владения и (или) пользования земельным участком).

Таким образом, при заключении договора аренды без торгов размер арендной платы определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости размера арендной платы в месяц, подготовленного в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при проведении торгов на право заключения договора аренды начальная (минимальная) цена арендной платы (цена лота) определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости размера арендной платы в месяц, подготовленного в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Итоговый размер арендной платы при проведении торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества определяется на основании протокола результатов торгов.

Вместе с тем, в целях поддержки потенциальных арендаторов проектом Положения предусмотрено право арендатора на предоставление льготы по арендной плате в соответствии с нормативным правовым актом, принимаемым Думой городского округа «Город Чита». В настоящее время на территории городского округа «Город Чита» действует решение Читинской городской Думы от 8 апреля 2004 г. № 69 «О принятии Положения «О порядке предоставления льгот по арендной плате за объекты, находящиеся в муниципальной собственности города Читы».

Расходы на проведение капитального ремонта арендуемого помещения могут возникнуть у арендатора только в случае согласования в установленном порядке проведения указанных работ.

11. Оценка рисков невозможности решения проблемы предложенным способом, рисков непредвиденных негативных последствий.

Риски невозможности решения проблемы предложенным способом и непредвиденных негативных последствий отсутствуют.

12. Иные сведения, позволяющие оценить обоснованность вводимых административных и иных ограничений и обязанностей для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, обоснованность расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и бюджета городского округа «Город Чита», возникновению которых способствуют положения проекта муниципального нормативного правового акта.

В связи с этим какие-либо сведения, позволяющие оценить обоснованность вводимых административных и иных ограничений и обязанностей для арендаторов, ссудополучателей муниципального имущества - юридических лиц, физических лиц, зарегистрированных в качестве индивидуальных предпринимателей без образования юридического лица, физических лиц, обоснованность расходов указанных субъектов и бюджета городского округа «Город Чита», возникновению которых способствуют положения проекта, отсутствуют.

Председатель комитета



Е.Н. Глущенко