

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**об оценке регулирующего воздействия проекта
решения Совета депутатов «Об утверждении базовой ставки арендной
платы за использование муниципальных нежилых помещений,
находящихся в собственности городского округа Красногорск
Московской области»**

Управление по экономике и инвестициям администрации городского округа Красногорск Московской области в соответствии с постановлением от 22.05.2024 № 1471/5 «Об утверждении порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности, и экспертизы муниципальных нормативных правовых актов, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной и иной экономической деятельности городского округа Красногорск Московской области» (с изменениями от 29.08.2025 № 2306/8) (далее – Порядок проведения оценки регулирующего воздействия) рассмотрело проект решения Совета депутатов «Об утверждении базовой ставки арендной платы за использование муниципальных нежилых помещений, находящихся в собственности городского округа Красногорск Московской области» (далее – проект акта), подготовленный и направленный для подготовки настоящего заключения управлением земельно-имущественных отношений администрации городского округа Красногорск Московской области (далее – разработчик), и сообщает следующее.

Проект решения Совета депутатов разработан управлением земельно-имущественных отношений администрации городского округа Красногорск Московской области (далее – разработчик).

По результатам рассмотрения установлено, что при подготовке проекта акта разработчиком, процедуры, предусмотренные пунктами 8-26 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия, соблюдены.

Проект акта направлен разработчиком для подготовки настоящего заключения впервые.

По результатам проведения предварительной ОРВ проекта постановления Разработчиком сформирован сводный отчет. В рамках проведения предварительной ОРВ проекта решения Разработчиком проведены публичные консультации по проекту акта и сводному отчету в сроки с 26.10.2024 по 11.11.2024

Информация о предварительной ОРВ проекта постановления размещена Разработчиком на официальном сайте администрации г.о. Красногорск Московской области по адресу: <https://krasnogorsk-adm.ru/adm/deyatelnost/otsenka-reguliruyuschego-vozdeystviya.html>.

По окончанию времени приема заявок замечаний и предложений по проекту акта не поступало.

На основе проведенной оценки регулирующего воздействия проекта акта с учетом информации, представленной разработчиком в сводном отчете процедура ОРВ проекта постановления проведена Уполномоченным органом - Управлением по экономике и инвестициям администрации городского округа Красногорск Московской области по следующим направлениям.

1. Степень регулирующего воздействия проекта постановления.

Проект постановления имеет низкую степень регулирующего воздействия.

2. Характеристика существующей проблемы. Цель принятия проекта постановления.

Проект нормативного правового акта разработан в целях утверждения базовой ставки арендной платы за использование муниципальных нежилых помещений, находящихся в собственности городского округа Красногорск Московской области и создания условий для содержания муниципальных нежилых помещений, находящихся в собственности городского округа Красногорск Московской области.

Проблема, на решение которой направлено принятие проекта нормативного правового акта, и способа ее разрешения: отсутствие на муниципальном уровне утвержденной базовой ставки арендной платы за использование муниципальных нежилых помещений, находящихся в собственности городского округа Красногорск Московской области. Высокая степень изношенности муниципальных нежилых помещений. Проект решения подготовлен в соответствии с анализом данных объектов недвижимости коммерческого назначения на территории округа в целях эффективного использования муниципального имущества. Предлагается повысить базовую ставку арендной платы с текущего размера 4 000 (четыре тысячи) рублей в год до 5 000 (пять тысяч) рублей в год. Анализ данных об арендных ставках показал, что среднее значение арендных ставок объектов недвижимости коммерческого назначения, расположенных в г.о. Красногорск Московской области, составляет 274 руб./м²/мес. (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов, торга и иных ценообразующих факторов). С учетом утвержденной на сегодняшний день базовой ставки арендной платы с учетом понижающих коэффициентов видов деятельности, среднее значение арендной ставки составляет 220,92 руб./м²/мес. Необходимо отметить, что в период 2019-2023 годы базовая ставка арендной платы за нежилые помещения в городском округе не изменялась.

На основании ст.8 Порядка передачи в аренду, субаренду и безвозмездное пользование муниципального имущества г.о. Красногорск, утвержденного решением Совета депутатов г.о. Красногорск от 30.11.2017 № 318/20, базовая ставка арендной платы за использование муниципальных нежилых помещений (один квадратный метр) ежегодно утверждается решением Совета депутатов округа.

В г.о. Красногорск коэффициент-дефлятор не применялся и индексация базовой ставки арендной платы с 2018 года по июнь 2024 года не производилась, что привело к потерям доходов местного бюджета.

Учитывая изложенное, индексация базовой ставки арендной платы объективно необходима для увеличения неналоговых доходов бюджета городского округа в соответствии со статьями 42 и 62 Бюджетного кодекса РФ.

Наличие проблемы и целесообразность ее решения с помощью регулирования, предусмотренного проектом акта, обоснованы.

Условий, при которых проблема может быть решена, в целом, без вмешательства муниципального образования, не установлено.

3. Содержание и область правового регулирования. Основные группы участников общественных отношений, интересы которых могут быть затронуты новым правовым регулированием.

Проект нормативного правового акта разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ», Постановлением Правительства Московской области от 16.12.2024 № 1501-ПП «Об установлении коэффициента-дефлятора на 2025 год», п. 15 ч. 1 ст. 16 и п. 5 ч. 10 ст. 35, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 17.1 Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Положением о формировании, управлении и распоряжении муниципальной собственностью городского округа Красногорск Московской области, утв. решением Совета депутатов городского округа Красногорск МО от 28.02.2018 № 384/24, Уставом городского округа Красногорск Московской области, Решением Совета депутатов городского округа Красногорск Московской области от 30.11.2017 N 318/20 "Об утверждении Порядка передачи в аренду, субаренду и безвозмездное пользование муниципального имущества городского округа Красногорск Московской области", решением Совета депутатов городского округа Красногорск от 26.04.2018 № 438/26 «Об утверждении Порядка внесения проектов муниципальных правовых актов в Совет депутатов городского округа Красногорск Московской области».

Планируемая дата вступления в силу постановления – сентябрь 2025 года.

Проект нормативного правового акта не противоречит основным направлениям деятельности Правительства Московской области в сфере земельно-имущественных отношений в Московской области и соответствует законодательству Московской области.

Основными группами участников общественных отношений, интересы которых могут быть затронуты в результате принятия проекта решения, являются:

- физические и юридические лица, индивидуальные предприниматели;
- органы местного самоуправления, в том числе подведомственные учреждения.

4. Анализ возможных вариантов достижения поставленных целей.

В рамках процедуры ОРВ проекта постановления в настоящем разделе заключения проведен анализ предложенного проектом постановления варианта достижения поставленных целей правового регулирования, затрагивающих интересы субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, а также иных возможных вариантов правового регулирования.

Проект решения подготовлен в соответствии с анализом данных объектов недвижимости коммерческого назначения на территории округа в целях эффективного использования муниципального имущества. Предлагается повысить базовую ставку арендной платы с текущего размера 4 000 (четыре тысячи) рублей в год до 5 000 (пять тысяч) рублей в год.

Анализ данных об арендных ставках показал, что среднее значение арендных ставок объектов недвижимости коммерческого назначения, расположенных в г.о. Красногорск Московской области, составляет 274 руб./м²/мес. (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов, торга и иных ценообразующих факторов). С учетом утвержденной на сегодняшний день базовой ставки арендной платы с учетом понижающих коэффициентов видов деятельности, среднее значение арендной ставки составляет 220,92 руб./м²/мес.

Принципы установления и оценки применения обязательных требований соблюдены.

Реализация физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, иными субъектами, включая органы государственной власти и органы местного самоуправления права на использование муниципальных нежилых помещений, находящихся в собственности городского округа Красногорск Московской области и создания условий для содержания муниципальных нежилых помещений, находящихся в собственности городского округа Красногорск Московской области.

5. Выводы о возможных последствиях принятия проекта постановления.

По итогам процедуры ОРВ проекта решения Совета депутатов «Об утверждении базовой ставки арендной платы за использование муниципальных нежилых помещений, находящихся в собственности городского округа Красногорск Московской области» Уполномоченный орган считает, что целесообразность решения данной проблемы с помощью регулирования, предусмотренного проектом решения, обоснована. Способы реализации правового регулирования соответствуют целям проекта решения. Проект решения не содержит положений, вводящих избыточные административные и иные ограничения и обязанности для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности или способствующих их введению, а также расходов бюджета г.о. Красногорск.

Принятие проекта решения, по мнению Разработчика, не потребует значительных расходов для субъектов предпринимательской деятельности в части направления заявления, пакета документов и своевременного внесения платы за пользование муниципальными нежилыми помещениями, находящимися в собственности городского округа Красногорск Московской области.

Негативных эффектов, возникающих в связи с наличием проблемы, принятием проекта постановления, не выявлено.

Проект акта не содержит положений, которые вводят избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, или способствуют их введению, а также положений,

приводящих к возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также бюджета городского округа Красногорск Московской области.

Начальник управления по экономике
и инвестициям



С.А. Нестеров

«22» сентября 2025 года