

## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**к проведению оценки регулирующего воздействия проекта решения Глазовской городской Думы «Об утверждении квартальных ставок арендной платы, квартальной базовой ставки арендной платы и корректировочных коэффициентов по видам деятельности физических и юридических лиц за арендуемые объекты муниципального нежилого фонда на 2018 г.»**

### **1. Краткое описание проекта.**

Проект решения Глазовской городской Думы «Об утверждении квартальных ставок арендной платы, квартальной базовой ставки арендной платы и корректировочных коэффициентов по видам деятельности физических и юридических лиц за арендуемые объекты муниципального нежилого фонда на 2018 г.» разработан в соответствии с Положением «О порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом города Глазова», утвержденным решением Глазовской городской Думы от 26.04.2006 г. № 120, Положением «О порядке предоставления в аренду муниципального имущества города Глазова», утвержденным решением Глазовской городской Думы от 27.05.2009 № 744.

Настоящим проектом Решения утверждаются квартальные ставки арендной платы, квартальная базовая ставка арендной платы и корректировочные коэффициенты по видам деятельности физических и юридических лиц за арендуемые объекты муниципального нежилого фонда на 2018 год в связи с ежегодным принятием квартальных ставок арендной платы на каждый следующий календарный год.

### **2. Цели регулирования.**

Предлагаемый проект решения Глазовской городской Думы подготовлен в целях эффективного управления и распоряжения собственностью муниципального образования «Город Глазов», пополнения доходов бюджета города Глазова за счет предоставления в аренду муниципального имущества.

1. В целях подготовки проекта Решения Глазовской городской Думы проведен анализ рынка недвижимости, предоставляемой в аренду в г.Глазове.

Диапазон предложений величины арендной платы в г.Глазове в сегменте торгово-офисной недвижимости варьируется от 50-1050 руб. (в среднем - 442 руб.) за 1 кв.м. в месяц. Разброс цен обусловлен местоположением объектов, а также техническим состоянием и уровнем внутренней отделки.

По стоимости 500-1050 руб. за 1 кв.м. в месяц предлагаются торговые площади с центральным местоположением, с высоким уровнем отделки. В сравнении с 2016 г.

величина средней арендной платы возросла на 28% (344 руб. за 1 кв.м. - в 2016, 442 руб за 1 кв.м.- в 2017).

Отмечено, что рост арендной платы произошел в среднем ценовом диапазоне и составил 40% (316 руб. за 1 кв.м.- в 2016 и 443 руб. за 1 кв.м.- в 2017) . В минимальном ценовом диапазоне размер арендной платы остался на уровне 2016 г. и составляет 229 руб. за 1 кв.м.

Если рассматривать предложения по аренде имущества, близкого по состоянию к имуществу МО «Город Глазов», средний размер предложений составит 229 руб. за 1 кв.м. в месяц с коммунальными расходами (базовая ставка арендной платы 190 руб. за 1 кв.м. в месяц без учета коммунальных расходов).

Принимая во внимание социально-экономическую ситуацию, характеризующуюся снижением промышленного производства, реальных располагаемых доходов населения, инвестиционной активности, в частности, снижением активности на рынке недвижимости, квартальная базовая ставка арендной платы 2018 г. сохранена на уровне 2017 года и составляет 570 руб. за 1 кв.м.

2. В связи с необходимостью устранить разночтения по применению корректировочных коэффициентов Пункты 1,2,5 Примечания дополнены уточнением по применению корректировочных коэффициентов в отношении квартальной ставки арендной платы и в отношении квартальной базовой ставки арендной платы:

1. Для подвальных и полуподвальных помещений, гаражей, лестничных маршей, мест общего пользования, складов и рамп **к квартальной ставке арендной платы** применяется коэффициент от 0,5 до 1,0.

2. Для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, использующих объекты муниципального нежилого фонда в течение 1 – 4 часов в сутки ежедневно в течение всего срока действия договора аренды муниципального имущества, **к квартальной ставке арендной** платы применяется коэффициент 0,5.

5. При размещении платежных терминалов по оказанию услуг населению города в области банковской деятельности **к квартальной базовой ставке арендной платы** применяется коэффициент 1.

### 3. Оценка расходов бюджета муниципального образования.

Исполнение предлагаемого муниципального регулирования не требует дополнительных расходов из бюджета города Глазова.

#### **4. Описание основных групп субъектов предпринимательской деятельности, интересы которых будут затронуты, и оценка изменений их расходов.**

Предлагаемый проект муниципального правового акта затрагивает интересы индивидуальных предпринимателей, физических и юридических лиц, являющихся арендаторами муниципального недвижимого имущества, находящегося в муниципальной казне муниципального образования «Город Глазов», а также муниципального недвижимого имущества, закрепленного праве оперативного управления за муниципальными учреждениями и на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями.

#### **5. Возможные варианты достижения поставленных целей.**

- 1) Непринятие предлагаемого проекта решения Глазовской городской Думы;
- 2) Принятие предлагаемого проекта решения Глазовской городской Думы.

#### **6. Описание выгод и издержек каждого варианта.**

Выбор первого варианта (непринятие предлагаемого проекта) приведет к неисполнению Решения Глазовской городской Думы от 27.05.2009 N 744 «Об утверждении Положения «О Порядке предоставления в аренду муниципального имущества города Глазова», а также к расходам бюджета города Глазова, расходам муниципальных учреждений и предприятий в связи с необходимостью определять арендную плату только в соответствии с законодательством об оценочной деятельности (отчет об определении суммы арендной платы для каждого отдельного случая аренды).

Выбор второго варианта (принятие предлагаемого проекта решения Глазовской городской Думы) приведет к соблюдению требований действующего законодательства, экономии бюджетных средств.

#### **7. Рекомендуемый вариант достижения поставленных целей.**

Рассмотрение и принятие предлагаемого проекта решения Глазовской городской Думы.

#### **8. Реализация выбранного варианта и последующий мониторинг.**

При принятии предлагаемого проекта решения Глазовской Городской Думы перерасчет арендной платы на 2018 г. по существующим договорам аренды не потребуется. Администратором поступления арендных платежей является Управление

имущественных отношений Администрации города Глазова, которое проводит постоянный мониторинг количества заключенных договоров и оплаты аренды.

Показателями эффективности принятия предлагаемого проекта решения является доступность аренды муниципального недвижимого имущества для более широкого круга лиц за счет устойчивости размера квартальной базовой ставки арендной платы.

Разработчик проекта  
начальник управления имущественных отношений,  
наделенного правами юридического лица,  
Администрации города Глазова



О.В. Матвеева