

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 2020 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 2020 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 г. № 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 2020 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.

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 104-1111 руб. (в среднем – 429 руб.) за 1 кв.м. в месяц. Разброс цен обусловлен местоположением объектов, а также техническим состоянием и уровнем внутренней отделки.

По стоимости 450-1111 руб. за 1 кв.м. в месяц предлагаются площади с высоким уровнем отделки, расположенные в центральном районе города с развитой социальной и транспортной инфраструктурой, по стоимости 104-300 руб. – площади,

расположенные в удаленных от центра районах и (или) требующие косметического ремонта.

В сравнении с 2018 г. величина средней арендной платы увеличилась на 2,6% (418 руб. за 1 кв.м. - в 2018г., 429 руб. за 1 кв.м.- в 2019г.).

Следует отметить, что в разных ценовых диапазонах произошли следующие изменения:

- в верхнем ценовом диапазоне произошло увеличение средней арендной платы на 17,7 % (с 602 руб. в 2018 г. до 709 руб. в 2019 г.);

- в среднем ценовом диапазоне произошло снижение средней арендной платы на 20,7% (с 439 руб. в 2018 г. до 348 руб. в 2019 г.);

- в минимальном ценовом диапазоне произошло снижение на 8,4% (с 250 руб. в 2018 г. до 229 руб. в 2019 г.)

При рассмотрении предложений по аренде имущества, близкого по техническому состоянию к имуществу МО «Город Глазов», средний размер предложений составляет 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 2020 г. сохранена на уровне 2019 года и составляет 570 руб. за 1 кв.м.

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 2020 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