

Заключение
об оценке регулирующего воздействия проекта
нормативного правового акта

1. Общие сведения:

1.1. Исполнительный орган государственной власти Костромской области - разработчик проекта нормативного правового акта Костромской области (далее - Проект НПА), призванного регулировать общественные отношения, связанные с предпринимательской и (или) инвестиционной деятельностью: Департамент имущественных и земельных отношений Костромской области (далее - Департамент).

1.2 Наименование проекта НПА:

Постановление администрации Костромской области «О порядке расчета арендной платы за использование государственного имущества Костромской области» (далее - Постановление).

1.3 Стадия правотворчества (первичная разработка, внесение поправок):
Первичная разработка.

1.4 Порядок проведения ОРВ: Углубленный.

В ходе публичного обсуждения с 6 апреля 2016 года по 10 апреля 2016 года проекта Постановления в департамент имущественных и земельных отношений Костромской области, замечания и предложения от заинтересованных категорий граждан и юридических лиц не поступали.

2. Описание проблемы:

2.1. На решение какой проблемы, направлено рассматриваемое правовое регулирование.

Проект Постановления разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 28.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 28.07.1998 № 135-ФЗ), ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и Законом Костромской области от 24.04.2008 № 301-4-ЗКО «О порядке управления и распоряжения государственным имуществом Костромской области», в целях утверждения порядка расчета арендной платы за использование государственного имущества Костромской области (далее - Порядок) и приведения ставок арендной платы по действующим договорам аренды государственного имущества в соответствии с уровнем рыночных ставок.

Порядок содержит основные положения о способах определения арендной платы за использование государственного имущества третьими лицами.

На аналогичных объектах недвижимости одновременно действуют ставки арендной платы, определенные расчетным путем по договорам аренды, заключенным до 2010 года, и ставки на основе рыночной оценки. Соответственно, арендаторы государственного имущества находятся в разных экономических условиях.

По проекту Постановления пунктом 3 Порядка размер арендной платы, устанавливаемого в договоре аренды государственного имущества Костромской области, определяется на основании:

1) результатов торгов на право заключения договора аренды государственного имущества Костромской области. При этом начальный размер арендной платы определяется на основе отчета независимого оценщика об оценке рыночной стоимости объекта и годового размера арендной платы;

2) отчета независимого оценщика об оценке рыночной стоимости объекта и годового размера арендной платы, в случае предоставления государственного имущества Костромской области в аренду без проведения торгов на право заключения договоров аренды в порядке, установленном действующим законодательством.

В соответствии с пунктом 4 Порядка перерасчет арендной платы производится на основании отчета независимого оценщика не чаще одного раза в два года по договорам аренды государственного имущества Костромской области, заключенным на срок более двух лет или на неопределенный срок, действующим более двух лет.

При этом перерасчет арендной платы производится, если величина арендной платы, определяемая независимым оценщиком, превышает арендную плату, установленную договором аренды государственного имущества Костромской области.

Участниками общественных отношений, интересы которых могут быть затронуты рассматриваемым регулированием, являются юридические лица и индивидуальные предприниматели, арендующие государственное имущество.

2.2. Что произойдет, если никаких действий не будет предпринято.

При непринятии данного Постановления сохранится ситуация неравных условий для субъектов предпринимательской деятельности в части размера арендной платы за использование государственного имущества, определенной расчетным путем по договорам аренды, заключенным до 2010 года, и определенной на основе рыночной оценки, что может привести к неоднозначному пониманию потенциальными участниками регулируемых отношений.

В области будет сохранен размер арендной платы по договорам аренды, заключенным до 2010 года, определенных расчетным путем в соответствии с порядком, утвержденным постановлением администрации Костромской области № 193-а «О порядке расчета арендной платы за использование государственного имущества Костромской области» (далее - Постановление № 193-а).

2.3. Существует ли какое-либо правовое регулирование в Костромской области в данной сфере? Если оно неэффективно, то почему?

В настоящее время действуют постановления администрации Костромской области от 11.06.2010 № 193-а «О порядке расчета арендной платы за использование государственного имущества Костромской области» (далее - Постановление № 193-а) и от 12.03.2012 № 103-а «О внесении изменений в постановление администрации Костромской области от 11.06.2010 № 193-а», устанавливающие порядок расчета арендной платы за использование государственного имущества Костромской области, применяемый при определении арендной платы за использование зданий, строений, сооружений, отдельных помещений, имущественных комплексов и движимого имущества, находящихся в государственной собственности Костромской области.

Так, в соответствии с Постановлением № 193-а, базовая величина арендной платы за 1 кв. метр в год установлена в размере 380 рублей и минимальная ставка арендной платы за 1 кв. метр в год устанавливается в следующих размерах:

- 1) по городскому округу город Кострома - 500 рублей;
- 2) по городскому округу город Буй, городскому округу город Шарья, городскому округу город Галич, городскому округу город Нерехта, городскому округу город Волгореченск - 400 рублей;

- 3) по иным муниципальным образованиям - 300 рублей.

Помещения используются арендаторами под торговлю, общественное питание, аптеки, офисы, склады, оказание медицинских услуг населению.

В настоящее время действует 409 договоров аренды на имущество областных учреждений области, из них 135 договоров (33% от общего числа) заключено до 2010 года, по которым арендная плата установлена расчетным путем в соответствии с действующим Порядком и 274 договора заключены после июня 2010 года в соответствии с о ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», которым установлен принцип определения платы только по рыночным ставкам, либо по результатам торгов, но не ниже ставки, определенной независимым оценщиком.

По договору имущества казны расчет арендной платы произведен по результатам оценки рыночной стоимости арендной платы.

3. Основные цели правового регулирования в терминах ожидаемых результатов:

Проект постановления разработан в целях создания равных условий аренды государственного имущества субъектами малого предпринимательства и перехода на рыночные ставки по действующим договорам аренды в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Одновременно необходимо признать утратившими силу постановления администрации Костромской области от 11.06.2010 № 193-а, от 12.03.2012 № 103-а.

4. Основные группы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, иные заинтересованные лица, включая органы государственной власти, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием:

В рамках данного правового регулирования будут затронуты интересы:

- субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, являющихся арендаторами государственного имущества Костромской области;
- государство - арендодатель государственного имущества Костромской области;
- общество в лице населения города Костромы и Костромской области, пользователей деятельности субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности

5. Возможные варианты достижения поставленных целей:

Разработчик проекта Постановления, кроме предложенного, не рассматривал других вариантов достижения поставленных целей.

Предпринимательским сообществом было предложено два варианта:

- вариант достижения цели путем сохранения текущей ситуации;
- вариант увеличение арендной платы, определенной расчетным путем на уровень инфляции путем внесения изменений в действующее Постановление № 193-а.

В связи с этим в ходе оценки регулирующего воздействия проекта Постановления рассматриваются 3 варианта правового регулирования:

- 1) Сохранение текущей ситуации.
- 2) Принятие рассматриваемого проекта Постановления;
- 3) Увеличение арендной платы, определенной расчетным путем на уровень годовой инфляции в РФ.

6. Предварительная оценка выгод, издержек и достижения поставленных целей:

Вариант 1. Сохранение текущей ситуации.

Социальные группы, экономические сектора или территории, на которые будет оказано воздействие: указаны в п. 4.

Ожидаемое негативное и позитивное воздействие:

Целевая группа	Выгоды	Издержки и риски
Субъекты предпринимательской деятельности	- Отсутствие увеличения арендной платы у субъектов предпринимательской деятельности по 135 договорам ориентировочно на 30 %	Отсутствие создания равных условий аренды государственного имущества субъектами малого предпринимательства по 274 договорам, ставка арендной платы по которым рассчитана по рыночной стоимости
Государство	- Отсутствие увеличения расходов по содержанию госимущества, которое может освободиться при расторжении договоров аренды	- Отсутствие повышения доходов от сдачи в аренду госимущества

	по 135 договорам. - Отсутствие расходов по проведению торгов по освободившемуся госимуществу при расторжении договоров аренды (135 договорам)	
Общество	Сохранение рабочих мест у предпринимателей-арендаторов, величина арендной платы, которых рассчитана расчетным путем;	Отсутствуют

В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 28.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично субъектам Российской Федерации, при определении стоимости объектов оценки в целях их передачи в аренду.

В настоящее время размер арендной платы по вновь заключаемым договорам устанавливается по результатам оценки рыночной стоимости.

Таким образом, данный вариант в отношении арендной платы, установленной расчетным путем, противоречит нормам федерального законодательства.

Вариант 2. Принятие рассматриваемого проекта Постановления.

Социальные группы, экономические сектора или территории, на которые будет оказано воздействие: указаны в п. 4 Заключения.

По данным Департамента арендная плата в отношении государственного имущества, рассчитанная расчетным путем в соответствии с Постановлением № 193-а не повышалась с 2009 года. Более того, в 2010 году в связи с кризисными явлениями в экономике произведено снижение арендных ставок на 30%, которые действуют до настоящего времени.

Проектом Постановления утверждается Порядок расчета арендной платы, в котором предлагается размер арендной платы в договорах аренды государственного имущества устанавливать только по результатам оценки рыночной стоимости, а перерасчет платы в дальнейшем производить не чаще одного раза в два года.

В настоящее время в отношении государственного имущества действует 409 договоров аренды, из них:

135 договоров (33% от общего числа) заключено до 2010 года, по которым арендная плата установлена расчетным путем в соответствии с действующим Порядком;

274 договора заключены после июня 2012 года в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», которым установлен принцип определения платы только по рыночным ставкам, либо по результатам торгов, но не ниже ставки, определенной независимым оценщиком.

Средние ставки арендной платы за 1 кв. метр в месяц по действующим договорам аренды составляют:

в Торговых рядах г. Костромы по расчету помещения 1-2 этажей – 270 руб., смешанные помещения – 220 руб., подвалы – 160 руб., а по рыночной оценке: помещения 1-2 этажей – 420 руб. (в 1,5 раза выше расчетной), подвалы – 360 руб. (в 2,3 раза выше расчетной);

в Торговых рядах г. Галича по расчету – 110 руб., по рыночной оценке – 147 руб. (на 34% выше расчетной);

в Торговых рядах Нерехты по расчету – 70 руб., по рыночной оценке – 243 руб. (в 3,5 раза выше расчетной);

в Торговых рядах г. Солигалича средняя ставка арендной платы по расчету – 65 руб., по рыночной оценке – 74 руб. (на 13% выше расчетной).

Из изложенного следует, что на аналогичных объектах недвижимости одновременно действуют ставки арендной платы, определенные расчетным путем по договорам аренды, заключенным до 2010 года, и ставки на основе рыночной оценки. Соответственно, арендаторы государственного имущества находятся в разных экономических условиях.

Помещения используются арендаторами под торговлю, общественное питание, аптеки, офисы и склады.

Принятие нового Постановления повлечет перерасчет арендных ставок по 135-ти договорам в сторону увеличения в среднем на 30%.

Из 135 договоров, подлежащих перерасчету: 119 договоров заключены ОГБУ «Наследие» в отношении Торговых рядов Костромы, Галича, Нерехты и Солигалича; 13 договоров заключены учреждениями здравоохранения; 3 договора - ОГБУ «Управление административными зданиями».

Начисленная арендная плата по 409-ти договорам аренды составляет 9,16 млн. рублей в месяц или 109,9 млн. рублей в год. Рыночные ставки арендной платы выше расчетных в среднем на 30%. Таким образом, доходы учреждений от перерасчета арендных ставок по 135-ти договорам аренды увеличатся на 0,96 млн. рублей в месяц или на 11,5 млн. рублей в год (из расчета начисленной арендной платы по 135-ти договорам в месяц - 3,2 млн.руб., умноженной на 30%). В тоже время, расходы учреждений на услуги оценщиков по определению рыночной стоимости арендной платы составят ориентировочно 0,7 млн. рублей (из расчета 5,0 - 6,0 тыс. рублей за объект), источник финансирования - внебюджетные доходы.

В ходе проведения публичных консультаций по проекту Постановления были получены замечания и предложения от 27 арендаторов государственного имущества Торговых рядов г. Костромы, из них 3 отзыва, у которых арендная ставка рассчитана по рыночным ценам и 24 отзыва, у которых арендная ставка определена расчетным путем.

Замечания арендаторов, арендная плата у которых рассчитана расчетным путем:

1. По мнению Костромского регионального отделения общественной организации «Деловая Россия»: проект Постановления идет вразрез с региональной политикой по поддержке предприятий малого и среднего бизнеса в кризисный период. При принятии Постановления идет значительное увеличение на 30% арендных ставок на государственное имущество, а, следовательно, и значительное увеличение финансового бремени на предпринимателей - арендаторов данного имущества. При этом не берется в расчет то, какие издержки несут арендаторы государственного имущества помимо прямых арендных платежей.

На примере арендаторов Торговых Рядов г. Костромы - общие расходы арендаторов (согласно охранно-арендных договоров) на содержание занимаемых нежилых помещений состоят из нескольких составляющих, в том числе: арендная плата, НДС, коммунальные платежи и эксплуатационные расходы по содержанию помещений (охрана, санитарная обработка, уборка прилегающей территории, вывоз мусора, снега, текущий ремонт, охранно-пожарная сигнализация, страхование). Кроме того, особенностью аренды нежилых помещений в центральной части города Костромы является то, что площади вспомогательных помещений (подсобные, складские и общего назначения, которые не являются доходными) в составе арендуемых занимают около 46 %, они неотделимы от торговых, поскольку не имеют отдельных входов, и арендная плата по ним рассчитывается по тем же коэффициентам цели использования, как и по торговым площадям. Таким образом, все указанные расходы по содержанию 1 кв. метра арендуемой торговой площади составляют от 600 до 800 рублей в месяц. При этом, необходимо отметить, что арендные ставки в Костроме падают как в торговых центрах, так и в уличном ритейле. Сегодня уровень ставок в сопоставимых местах составляет от 500 до 700 рублей за квадратный метр, то есть на 10-15% ниже, ставки, которую уплачивают действующие арендаторы государственного имущества в перерасчете на торговую (то есть полезную) площадь. Опять же в Торговых рядах г. Костромы сегодня имеются пустующие помещения, которые не сданы в аренду.

2. По мнению собрания представителей предприятий Торговых рядов центра города Костромы под председательством председателя совета директоров предприятий,

расположенных в Красных рядах г. Костромы - Ю.В.Филатов, состоявшееся 15.04.2016 года, предприятия Костромской области, как и все предприятия страны, в настоящее время, постоянно сталкиваются с проблемами, связанными с общеизвестными кризисными явлениями.

Для снижения последствий этих явлений правительством РФ разработаны антикризисные меры по улучшению ситуации в стране. Администрацией области принят к исполнению план первоочередных мероприятий по обеспечению устойчивого развития экономики и социальной стабильности в 2015 году и на период 2016-2017 годы, подписанный губернатором области. Этими мерами предусмотрено в первую очередь оказание помощи предприятиям малого и среднего бизнеса за счет снижения нагрузки и прочих платежей, сохранение рабочих мест. Для нас является очевидным, что принятие проекта Постановления идет вразрез с предпринимаемыми антикризисными мерами, с прямыми указаниями Президента РФ, Кабинета Министров РФ, губернатора области.

У Некоторых арендаторов до 273 арендуемых площадей являются обременением, а у других все 100% пригодны для коммерческого использования. Арендаторы находятся явно в не равных экономических условиях. Действующая на сегодня методика расчета арендной платы, на наш взгляд, позволяет определять стоимость 1 кв.м аренды близко к его действительной стоимости.

3. По отзыву ООО «Хелена» - общая площадь, занимаемая предприятием, составляет 220,7 кв.м., из которой используется под коммерческую деятельность 123,5 кв.м. Второй этаж 36,3 кв.м. - используется частично. Подвал 60,9 кв.м. - вообще не используется, но арендная плата взимается так же. Тратятся определенные суммы на содержание подвала, оборудованного охранной, пожарной сигнализацией, в нем транзитом проходят тепловые сети, пожарный водовод, водопровод и т. д., которые требуют пристального внимания, так как они находятся в плачевном состоянии.

В зимнее время года, периодически, по требованию ОГБУ «Наследие», предприятие освобождает крыши от наледи и сосулек и осуществляет последующую погрузку и вывоз снега за свой счет. Кроме того, ежегодное обязательное страхование здания, очень дорогостоящий ремонт разрушающейся крыши. Только в этом году два случая срыва листов металла с крыши. Первый в январе, второй в феврале (прилагаются копии требований о проведении ремонта выданных ОГБУ «Наследие» и ответы страховой компании о возмещении затрат).

Помещение находится под круглосуточной охраной, и оборудовано пожарной сигнализацией, которую нужно, согласно договора, ежемесячно обслуживать. Затраты на охрану и сигнализацию составляют примерно 10 000 руб. в месяц.

Теперь рассмотрим коммерческую аренду. Нами арендуются помещения в торговых центрах г. Москвы, г. Ярославля, г. Костромы, г. Шарья и г. Буй. Во всех без исключения торговых центрах мы платим арендную плату с квадратного метра (цена везде разная). Помимо арендной платы платим за электроэнергию по счетчикам, установленным в этих помещениях. Больше никаких затрат, связанных с непригодными помещениями (это антресоли, подвалы, галереи) для коммерческой деятельности с охранной, ремонтами, страховками, уборкой прилегающих территорий, вывозом мусора и т. д. не несем.

На основании вышеизложенного, считаю, что повышать арендную плату до уровня коммерческой в настоящее время несвоевременно. Так же нужно учитывать резкое снижение покупательского спроса. На данный момент мы находимся на грани рентабельности и, если покупательская способность продолжит падать, мы будем вынуждены и без повышения арендной платы закрывать магазины и сдавать помещения.

Следует отметить, что арендная плата во всех торговых центрах, начиная с середины 2015 года начала падать. В некоторых, таких как г. Шарья, г. Буй, она упала на 50%, в Костроме и Ярославле на 10-20 %, в Москве в 2015 году ее не повышали, а в начале 2016 год она снизилась на 10-30 % в разных торговых центрах по разному.

4. Снижение экономических показателей предприятий подтверждается данными ООО «Народно-художественные промыслы», расположенного в Красных торговых рядах г. Костромы:

	2013г.	2014г.	2015г.
Выручка, т.руб.	5944	5167	4793
Прибыль, т. руб.	76	63	3
Снижение прибыли, т.руб.		-13	-60
Налог ЕНВД, т.руб.	177	237	251
Увеличение налога, т.руб.		+60	+14
Заработная плата, т.руб.	1614	1313	949
Снижение, т.руб.		-301	-364
Численность работников, чел.	10	8	5
Оплата услуг, т.руб.	1353	1407	1467
Увеличение, т. руб.		+54	+60

Анализируя таблицу можно сказать, что снижение выручки в 2015 году по отношению 2013 году составило на 1151 т. руб. А вот налоги и стоимость услуг повысилась. Отсюда прибыль в 2015 году по отношению к 2013 году снизилась на 73 т. руб. Фонд заработной платы за три года снизился, не в результате уменьшения ставок, а за счет увольнения работников зала. Закупочная цена товара увеличилась, покупательский спрос уменьшился, поэтому увеличивать арендную плату в настоящее время считаем несвоевременно.

Данные высказывания поддерживают и остальные участники публичных консультаций по 24 отзывам арендаторов госимущества, у которых арендная ставка определена расчетным путем в соответствии с Постановлением № 193-а.

Замечания арендаторов, арендная плата у которых установлена через торги и рыночным ценам:

1. По результатам сравнительного анализа экономических показателей предприятия ООО «Фирма «Инфлоркс» кафе - бар «Прага», расположенного в Больших Мучных Рядах за период 7 месяцев с декабря 2014 года по июнь 2015 года, когда арендная плата была рассчитана расчетным путем в соответствии с Постановлением № 193-а, и аналогичный период 7 месяцев с августа 2015 года по февраль 2016 года, когда арендная плата была установлена через торги, можно сделать следующие выводы:

- товарооборот предприятия вырос на 10%;
- сумма чистой прибыли также выросла на 10%;
- общие расходы предприятия выросли на 17%, в том числе сумма арендной платы с июля 2015 г увеличилась на 70 % (и это в КРИЗИС!!!);
- рентабельность предприятия сохранилась и осталась 18%.

Учитывая, что на сегодняшний день в стране экономический кризис, предприятие смогло увеличить товарооборот на 10%, и все лишь для того, чтобы сохранить процент рентабельности. В сфере общественных услуг, в том числе общественного питания, рентабельность ниже 15 % считается кризисной и означает, что предприятие может сворачивать свою деятельность и закрываться.

Если представить ситуацию, что арендная плата осталась бы на прежнем уровне, то рентабельность предприятия выросла бы на 4 %, а значит, предприятие могло располагать средствами для развития.

2. По мнению ООО «АйЛайк» проблема, на решение которой направлен проект Постановления в настоящее время для Костромской области является актуальной. Выбранный вариант решения проблемы частично является оптимальным. Арендная плата у большого

количества арендаторов с «бессрочными» договорами ничтожно мала по современным меркам.

Уполномоченным органом проведен сравнительный анализ расходов арендаторов (ООО Мельница» ООО «АйЛайк», ООО «Фирма «Инфлоркс» - арендная плата установлена по рыночным ценам, ИП Аббакумов Д.Г., ИП Аббакумова Э.О., ИП Шалыт О.С. - арендная плата установлена расчетным путем) по содержанию госимущества на кв.м. торговой площади, расположенных в Торговых рядах г. Костромы (см. приложение № 1).

Из таблицы следует, что сумма расходов (арендная плата, коммунальные и эксплуатационные расходы) на кв.м торговой площади по договорам с расчетной ставкой арендной платы составляет 700 - 850 рублей за кв.м, по договорам, где арендная плата установлена через торги на основе отчета независимого оценщика об оценке рыночной стоимости, составляет 1300 - 2700 рублей за кв.м., что больше на 600 - 1850 руб. кв.м.. На примере ООО «Фирма «Инфлоркс», у которого арендная плата с 2015 года по определенным обстоятельствам была пересмотрена и установлена по рыночной цене, расходы по содержанию госимущества на 1 кв.м торговой площади увеличился на 603 рубля с кв.м торговой площади. Данный анализ подтверждает, что арендаторы государственного имущества находятся в разных экономических условиях.

В ходе проведения оценки регулирующего воздействия проекта Постановления была представлена информация ОГБУ «Наследие» (см. приложение № 2) по аренде государственного имущества, находящегося в оперативном управлении учреждения.

Из информации следует, что в 2015 году из 51635 кв.м. сдано в аренду 68% площадей, 16451 кв.м. свободны от аренды и находятся на содержании у ОГБУ «Наследие», то есть у государства. Анализируя данный показатель с 2013 по 2015 годы количество свободных площадей увеличилось на 28,5 %. Расходы по содержанию свободных от аренды площадей составили 69748,4 тыс. рублей, что больше в 4,5 раза по сравнению с 2012 годом и на 47 % по сравнению с 2014 годом. В составе данных затрат свыше 90 % приходится на расходы по ремонтно - реставрационным работам, которые проводятся за счет поступающей арендной платы от арендаторов. Сумма доходов арендной платы за 2015 год составила 100412,5 тыс. рублей, что больше на 9,4 % по сравнению с 2013 годом. Основной доход от аренды поступает по договорам, заключенным до 2012 года, размер арендной платы который установлен расчетным путем и составляет 68130 тыс.рублей, т.е. 67,8 % от общей суммы поступления.

По данным ОГБУ «Наследие» из свободных площадей:

3017,2 кв.м - отсутствует водопровод и канализация, доступ в помещение или требуется ремонт, поэтому может быть использовано только для складских помещений, соответственно сдача в аренду таких площадей затруднена;

1200 кв.м - предлагается передать в оперативное управление других государственных структур;

8548,5 кв.м - проводятся ремонтно-реставрационные работы или подготовительные мероприятия для их проведения;

3685 кв.м. - предлагаются для сдачи в аренду.

В настоящее время проводится согласование с целью проведения торгов по сдаче в аренду государственного имущества около 1460 кв. м свободных площадей.

В отношении пункта 4 Порядка проекта Постановления, которым установлено, что перерасчет арендной платы производится на основании отчета независимого оценщика не чаще одного раза в два года по договорам аренды государственного имущества Костромской области, заключенным на срок более двух лет или на неопределенный срок, действующим более двух лет. При этом перерасчет арендной платы производится, если величина арендной платы, определяемая независимым оценщиком, превышает арендную плату, установленную договором аренды государственного имущества Костромской области, получены замечания от ООО «АйЛайк», председателя совета директоров предприятий, расположенных в Красных рядах г. Костромы - Ю.В.Филатова.

По их мнению, проведение переоценки арендной ставки раз в 2 года является частой. Необходимо принять во внимание, что многие арендаторы после заключения договора делают весьма дорогостоящий ремонт, на долгую перспективу, затраты которые за 2 года не возможно компенсировать. Независимый оценщик пересчитывает в сторону удорожания. Арендатор лишается мотивации содержать помещения и делать ремонт качественно выше с при следующей оценке улучшенное помещение неизбежно будет оценено выше с соответствующим повышением ставки его аренды, что явно несправедливо по отношению к добросовестному арендатору

С таким положением арендаторы перестанут вкладывать серьезные средства в ремонт, лишь малую часть по предписаниям. Данное замечание будет касаться арендаторов государственного имущества, которое не является объектом культурного наследия.

По информации инспекции по охране объектов культурного наследия Костромской области, следует, что в настоящее время разрабатывается проект постановления администрации Костромской области «О внесении изменений в постановление администрации Костромской области от 10.12.2012 № 518-а», где устанавливается льготная арендная плата и её размер юридическим и физическим лицам, владеющим на праве аренды объектом культурного наследия, находящимся в собственности Костромской области, вложившим свои средства в работы по сохранению объекта культурного наследия. Предлагается в Порядке в пункте 4 предусмотреть перерасчет арендной платы на основании отчета независимого оценщика физическим и юридическим лицам, владеющим на праве аренды объектом культурного наследия, находящимся в собственности Костромской области, выложившим свои средства в работы по сохранению объекта культурного наследия после истечения срока, на который установлена льготная арендная плата.

Согласно отзыва департамента финансов Костромской области пункт 2 проекта Постановления в части установления направления расходования арендной платы от использования объектов недвижимого государственного имущества, закрепленных на праве хозяйственного ведения или оперативного управления не согласуется с требованиями:

- п.3 ст.298 Гражданского Кодекса РФ, п.4 ст.9.2 Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ, где бюджетное учреждение (ОГБУ «Наследие») вправе осуществлять приносящие доходы деятельность в соответствии со своими учредительными документами, при этом доходы, полученные от такой деятельности, и приобретенное за счет этих доходов имущество поступают в самостоятельное распоряжение.

- абз.2 п.1 ст.295 ГК РФ, где собственник имущества имеет право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении предприятия

Ожидаемое негативное и позитивное воздействие:

Целевая группа	Выгоды	Издержки и риски
Субъекты предпринимательской деятельности	Отсутствуют	- Увеличения арендной платы у субъектов предпринимательской деятельности по 135 договорам ориентировочно на 30 % и как следствие: - Уменьшение прибыли от хозяйственной деятельности; - Риск получения убытков, расторжение договоров аренды; - Сокращение рабочих мест и, как следствие, компенсационные выплаты работникам при увольнении
Государство	- Создание равных условий аренды государственного имущества для субъектов малого	- Уменьшение поступления арендной платы от сдачи государственного имущества при расторжении арендных договоров; - Замедление или прекращение ремонтно-реставрационных работ объектов

	предпринимательства по всем договорам аренды; - При условии не расторжения договоров увеличение арендных платежей.	культурного наследия; -- Увеличения расходов по содержанию госимущества по 135 договорам, которое может освободиться при расторжении договоров аренды; - Увеличение расходов по проведению торгов по освободившемуся госимуществу при расторжении договоров аренды (135 договорам); - Уменьшение доходов в консолидированные бюджеты области; - Компенсационные выплаты при увольнении освободившимся работникам при расторжении договоров; - Создание более напряженной социально-экономической обстановки в регионе..
Общество	Отсутствует	При повышении размера арендной платы: - повышение стоимости товаров и услуг и, как следствие, снижение покупательской способности; - сокращение рабочих мест и как следствие увольнение.

Вариант 3. Увеличение арендной платы, определенной расчетным путем, на годовой уровень инфляции в России.

Социальные группы, экономические сектора или территории, на которые будет оказано воздействие: указаны в п. 4 Заключения.

КРО ООО «Деловая Россия» предлагает сохранить действующее постановление администрации Костромской области от 11.06.2010 № 193-а и внести в действующий порядок расчета за использование государственного имущества Костромской области возможность увеличивать ежегодно уровень арендной платы государственного имущества в пределах официального годового уровня инфляции в России. При этом плавно поднять размер арендной платы, установленной расчетным путем к размеру арендной платы, определенной через торги.

Возможность пересмотра арендной платы в соответствии с Порядком предусмотрена в договорах на аренду государственного имущества, заключенных до 2010 года, но в самом Порядке расчета эта норма не прописана. Данные Договора аренды государственного имущества заключены на неопределенный срок, поэтому действие их распространяется и по настоящее время.

Анализируя опыт других регионов Российской Федерации по установлению размера арендной платы за использование государственного имущества, Уполномоченный орган установил, что расчетный способ арендной платы применяется:

- во Владимирской области (Постановление Губернатора Владимирской области от 19.03.2009 N 211), где расчет арендной платы за пользование объектами государственного недвижимого имущества - зданиями, строениями, сооружениями и отдельными помещениями производится в следующих случаях:

- для определения начальной (стартовой) цены договора при передаче в аренду имущества общей площадью до 200 кв. м (включительно) путем проведения торгов;

- для установления арендной платы в договоре при передаче государственного недвижимого имущества в аренду без проведения торгов в случаях, установленных законом (за исключением случаев передачи имущества в аренду казенным и бюджетным учреждениям и общественным организациям), если иной порядок определения арендной платы не установлен законодательством Российской Федерации;

- в Тверской области (Постановление Законодательного собрания Тверской области от 24.06.2004 № 965-п-3 «Об утверждении Методики определения и расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Тверской области»), где методика разработана в целях обеспечения постепенного перехода к установлению величины арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Тверской области, по рыночным арендным ставкам.

Вместе с тем Методика учитывает интересы хозяйствующих субъектов, нуждающихся в экономической поддержке. Арендная плата определяется и рассчитывается индивидуально для каждого объекта аренды. При определении арендной платы за пользование государственным имуществом учитывается рыночная стоимость государственного имущества и рыночная стоимость права аренды такого имущества, определенные независимым оценщиком, если иное не предусмотрено Методикой.

Величина арендной платы в соответствии с Методикой подлежит уменьшению в следующих случаях:

- для компенсации затрат арендатора на капитальный ремонт, реконструкцию, неотделимые улучшения объекта нежилого фонда по действующим договорам аренды - на сумму затрат;

- для компенсации затрат арендатора, арендующего объект нежилого фонда, находящийся в государственной собственности Тверской области и являющийся объектом культурного наследия, на выполнение мероприятий по сохранению объекта культурного наследия - на сумму затрат.

Уменьшение арендной платы производится в порядке, установленном Правительством Тверской области, путем применения понижающего корректирующего коэффициента (Ккор) к определенному в соответствии с настоящей Методикой размеру арендной платы. При этом указанный коэффициент подлежит установлению лишь на период времени, позволяющий зачесть произведенные на объекте аренды затраты.

- в городе Москве (Постановление Правительства города Москвы от 09.06.2009 № 533-ПП «Об утверждении Положения об установлении в особом порядке арендной платы за объекты нежилого фонда, находящиеся в собственности субъекта Российской Федерации - города Москвы, составляющие имущественную казну города Москвы»), где размер арендной платы в особом порядке за объекты нежилого фонда, находящиеся в собственности субъекта Российской Федерации - города Москвы, устанавливается в соответствии с правовыми актами города Москвы на текущий год путем регулирования ставок арендной платы в виде:

- минимальной ставки арендной платы, устанавливаемой Правительством Москвы при утверждении прогноза социально-экономического развития города Москвы на соответствующий финансовый год;

- фиксированной ставки арендной платы, устанавливаемой Правительством Москвы;

- расчетной ставки, определяемой от величины рыночной ставки арендной платы, установленной по заключению независимого оценщика, с применением понижающего корректирующего коэффициента, устанавливаемого правовым актом Правительства Москвы.

Ожидаемое негативное и позитивное воздействие от варианта 3:

Целевая группа	Выгоды	Издержки и риски
Субъекты предпринимательской деятельности	Постепенное увеличение арендной платы государственного имущества, у которых размер арендной платы установлен расчетным путем, и доведение её размера оценки рыночной стоимости - Постепенное создание равных условий между арендаторами; - У арендаторов по договорам, заключенным до 2012 года, уменьшен риск: 1) получения убытков;	Увеличение арендной платы на годовой уровень инфляции в РФ

	2) расторжения договоров аренды; - Сохранение рабочих мест.	
Государство	- Постепенное создание равных условий аренды государственного имущества между субъектами малого предпринимательства; - Увеличение арендных платежей с учетом годового уровня инфляции в РФ; - Сохранение площадей, занятых арендаторами и затрат, связанных с их содержанием; - Отсутствие компенсационных выплат при увольнении освободившимся работникам при расторжении договоров. - Сохранение социально-экономической ситуации в регионе и повышение доверия к власти.	Недополучение доходов в консолидированные бюджеты области, по сравнению с применением размера арендной платы на основе отчета независимого оценщика для всех договоров.
Общество	- Менее значительное повышение стоимости товаров и услуг; - Сохранение рабочих мест	Отсутствуют

Рассмотрев все три варианта достижения цели нормативного правового регулирования в отношении расчета арендной платы государственного имущества Уполномоченный орган считает, что вариант 3 является наиболее приемлемым для достижения цели правового регулирования по обсуждаемому вопросу.

Учитывая замечания и предложения со стороны субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, исполнительных органов государственной власти Костромской области, а также опыт Тверской, Владимирской областей и города Москвы предлагаем Департаменту доработать проект Постановления.

Рекомендуем предусмотреть в проекте Постановления положение о повышении размера арендной платы для договоров, заключенных до 2010 года, путем введения коэффициента ежегодного индексирования размера арендной платы в пределах официального уровня инфляции в России. При этом плавно поднять размер арендной платы, установленной расчетным путем к размеру арендной платы, определенной на основе отчета независимого оценщика об оценке рыночной стоимости объекта.

По результатам оценки регулирующего воздействия можно сделать вывод о том, что проект Постановления содержит положения, способствующие введению избыточных административных и иных ограничений и обязанностей для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и бюджетов всех уровней бюджетной системы Костромской области.

В связи с вышеизложенным считаем, что настоящий проект Постановления на территории Костромской области принимать преждевременно и рекомендуем направить его на доработку.

7. Публичные консультации: В целях выявления возможных расходов субъектов предпринимательской и иной деятельности, которые могут возникнуть в связи с принятием проекта акта, уполномоченным органом с 24 марта 2016 года по 6 апреля 2016 года были проведены публичные консультации с представителями субъектов предпринимательской и иной деятельности.

Проект Постановления и перечень вопросов были направлены в следующие организации, с которыми заключены соглашения о взаимодействии при проведении оценки регулирующего воздействия:

- Областное объединение работодателей «Костромской союз промышленников»;
- НП «Союз лесопромышленников и лесозэкспортеров Костромской области»;

- Костромское региональное отделение общероссийской общественной организации «Деловая Россия»;

- Торгово-промышленная палата Костромской области;

- НП «Костромская гильдия риэлторов»;

- Союз строителей Костромской области;

- КРО ООО «ОПОРА РОССИИ» а также

Уполномоченному по защите прав предпринимателей в Костромской области, также размещен на официальном сайте в сети Интернет.

В ходе публичных консультаций поступило 31 замечание и предложение от субъектов предпринимательской деятельности, региональных организаций по защите прав предпринимателей в Костромской области. Справка о публичных консультациях прилагается к настоящему заключению.

8. Результаты анализа предложенного разработчиком Проекта НПА варианта правового регулирования:

1) риски недостижения целей правового регулирования – **минимальные**, поскольку нормативный акт будет приведен в соответствие федеральному законодательству;

2) возможные негативные последствия от введения правового регулирования для экономического развития Костромской области, в том числе для развития предпринимательской и инвестиционной деятельности – **установлены**;

3) положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующие их введению, а также положения, способствующие возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и консолидированного бюджета Костромской области – **выявлены**, в части арендаторов арендная плата, у которых рассчитана расчетным путем.

9. Информация об исполнителях:

Андриановичева Ирина Юрьевна, рабочий телефон: (4942) 620-511, график работы: с 09.00 до 18.00 по рабочим дням, адрес эл. почты kostroma.orv@mail.ru.

Приложение: Справка о публичных консультациях по проекту Постановления.

Директор департамента



А.А.Свистунов

**Расходы организаций по содержанию госимущества на кв.м. торговой площади, расположенных в торговых
рядах г. Костромы**

	ООО «Мельница»	ООО «АйЛайк»	ООО «Фирма «Инфлоск»	ООО «Фирма «Инфлоск»	Разница по ООО «Фирма «Инфлоск»	ИП Аббакумов Д.Г	ИП Аббакумов Э.О.,	ИП Шалыт О.С
2015 год								
Торговая площадь, кв.м	200	200	90	90		148	150	42
Арендная плата с НДС, руб. в месяц, рассчитанная :								
1) расчетным путем								
2) по рыночным ценам, торгам	147083	375000		82892			60590	11540
Коммунальные платежи в месяц:	98668	91000	22696	48445	+4555	22741	23056	6456
1) водоснабжение и водоотведение, руб.	5917	1000	1574	2113	+539	505	513	119
2) тепловая энергия, руб.	13584	40000	3034	4043	+1009	10073	10213	2871
3) электроэнергия, руб.	79167	50000	18088	21095	+3007	12163	12330	3466
Эксплуатационные расходы в месяц:	21834	69000	46297	21562	+15265	43858	44661	12546
1) вывоз ТБО, руб.	5167	2000	1458	1458	0	2313	2345	660
2) охранно-пожарная сигнализация, руб.	16250	10000	1170	1190	+20	3567	3616	1017
3) страхование, руб.	417	5000	714	714	0	767	775	216
4) текущий ремонт, руб.	0	15000	0	16200	+16200	31370	31800	8930
5) уборка и вывоз снега, руб.	0	25000	2955	2000	-955	1499	1520	428
6) уборка прилегающей территории, руб.	0	12000	0	0	0	4542	4605	1295
Итого в месяц, руб.:	267584	535000	77438	131705	+54267	116294	128307	30542
	1337,9 руб./кв.м	2675 руб./кв.м	860 руб./кв.м	1463 руб./кв.		786 руб./кв.м	855 руб./кв.м	727 руб./кв.м

**Показатели
по аренде государственного имущества**

№ п/п	Показатель	2012	2013	2014	2015
1.	Количество площадей государственного имущества, находящихся в оперативном управлении всего:	-	50 390,30	50 048,70	51 635,30
1.1	ОГБУ «Наследие»:				
	торговые ряды г. Костромы	-	34 441,40	34 441,40	34 441,40
	торговые ряды г. Галича	-	5 099,80	5 099,80	5 099,80
	торговые ряды г. Нерехты	-	893,40	893,40	893,40
	торговые ряды г. Солигалича	-	1 400,70	1 400,70	1 400,70
2.	Количество площадей государственного имущества, сданных в аренду:	-	37 596,23	37 544,98	35 184,39
2.1	ОГБУ «Наследие»				
	торговые ряды г. Костромы	-	28 083,30	25 462,85	24 862,00
	торговые ряды г. Галича	-	4 299,93	4 223,33	4 264,13
	торговые ряды г. Нерехты	-	669,00	669,00	478,86
	торговые ряды г. Солигалича	-	909,40	909,40	825,50
3.	Количество площадей государственного имущества свободных от аренды:	-	12 794,07	12 503,72	16 450,91
3.1	ОГБУ «Наследие»				
	торговые ряды г. Костромы	-	6 358,10	8 572,75	9 579,40
	торговые ряды г. Галича	-	799,87	876,47	835,67
	торговые ряды г. Нерехты	-	224,40	224,40	414,54
	торговые ряды г. Солигалича	-	491,30	491,30	575,20
4.	Сумма начисленной арендной платы, тыс. руб.	-	98 055,60	104 142,30	103 665,60
4.1	ОГБУ «Наследие»				
	торговые ряды г. Костромы				
A)	определенной расчетным путем	-	76 424,60	71 255,50	64 056,20
B)	по результатам торгов	-	15 000,90	26 425,80	32 003,40
	торговые ряды г. Галича				
	определенной расчетным путем	-	5 313,20	4 517,90	3 455,00
	по результатам торгов	-	40,30	656,70	2 958,50
	торговые ряды г. Нерехты				
	определенной расчетным путем	-	567,60	584,70	473,40
	по результатам торгов	-	-	-	-
	торговые ряды г. Солигалича				
	определенной расчетным путем	-	432,50	384,50	383,40
	по результатам торгов	-	276,50	317,20	335,70
5.	Сумма доходов от аренды госимущества, т. руб.		91 782,70	102 625,40	100 412,50

5.1	ОГБУ «Наследие»				
	торговые ряды г. Костромы				
A)	определенная расчетным путем	-	72 552,50	69 724,30	64 671,60
B)	по результатам торгов	-	12 946,90	25 781,30	28 632,00
	торговые ряды г. Галича				
	определенная расчетным путем	-	4 994,30	5 272,20	2 651,60
	по результатам торгов	-	54,80	528,50	3 314,60
	торговые ряды г. Нерехты				
	определенная расчетным путем	-	563,60	594,90	449,80
	по результатам торгов	-	-	-	-
	торговые ряды г. Солигалича				
	определенная расчетным путем	-	436,50	382,70	356,70
	по результатам торгов	-	234,10	341,50	336,20
6.	Сумма расходов учреждения по содержанию свободных от аренды площадей государственного имущества, т. руб.	15 215,90	51 731,30	47 425,80	69 748,40
6.1	ОГБУ «Наследие»:				
	торговые ряды г. Костромы	11 356,50	27 925,50	31 899,90	68 109,80
	определенная расчетным путем	-	-	-	-
	по результатам торгов	-	-	-	-
	торговые ряды г. Галича	-	-	238,00	280,40
	определенная расчетным путем	-	-	-	-
	по результатам торгов	-	-	-	-
	торговые ряды г. Нерехта	3 859,40	23 805,80	15 022,80	699,90
	определенная расчетным путем	-	-	-	-
	по результатам торгов	-	-	-	-
	торговые ряды г. Солигалича	-	-	265,10	658,30
	определенная расчетным путем	-	-	-	-
	по результатам торгов	-	-	-	-