

## **Заключение об оценке регулирующего воздействия**

от «28» июля 2023 г.

Заключение подготовлено Департаментом экономического развития Смоленской области (далее – Департамент) по результатам проведения углубленной оценки регулирующего воздействия в соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов областных нормативных правовых актов, утвержденным постановлением Администрации Смоленской области от 13.11.2015 № 718.

### **1. Сведения о проекте областного нормативного правового акта с указанием степени регулирующего воздействия (низкая, средняя, высокая)**

Проект постановления Администрации Смоленской области «О внесении изменений в Порядок определения годовой арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Смоленской области» (далее – проект постановления).

Проектом постановления вносятся изменения в Порядок определения годовой арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Смоленской области, утвержденный постановлением Администрации Смоленской области от 16.09.2008 № 492 (далее – Порядок).

Проект постановления разработан в целях определения порядка расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Смоленской области, являющимся объектом культурного наследия (памятником истории и культуры) народов Российской Федерации, а также с целью привлечения большего круга заинтересованных лиц за счет применения льготного понижающего коэффициента при расчете величины арендной платы для арендаторов, арендующих объекты культурного наследия общей площадью более 1 000 кв. метров на срок 5 лет и более.

*Степень регулирующего воздействия (низкая, средняя, высокая).*

*Обоснование отнесения проекта нормативного правового акта к определенной степени регулирующего воздействия:* проект нормативного правового акта содержит положения, устанавливающие новые обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

### **2. Исполнительный орган Смоленской области, являющийся разработчиком проекта областного нормативного правового акта**

Департамент имущественных и земельных отношений Смоленской области.

### **3. Информация о выявленных положениях проекта областного нормативного правового акта, которые необоснованно затрудняют осуществление предпринимательской и иной экономической деятельности, или об отсутствии таких положений с обоснованием сделанных выводов**

Проект постановления содержит положения, которые вводят избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности или способствуют их введению, а также способствуют возникновению необоснованных расходов областного бюджета Смоленской области.

Обоснование сделанных выводов.

1) В соответствии с вносимыми изменениями в Порядок начальная величина годовой арендной платы за пользование объектом (А), а также объектом культурного наследия (Ак) для проведения торгов и величина годовой арендной платы за пользование объектом, а также объектом культурного наследия по договорам, заключаемым в соответствии с федеральным законодательством **без проведения торгов**, определяются по указанным в Порядке формулам:

$$A = A_d + C_{oc} + A_d \times 0,01 \times \text{Инф};$$

$$A_k = (A_d + C_{oc} + A_d \times 0,01 \times \text{Инф}) \times K_p$$

Также Порядком установлено, что величина годовой арендной платы за пользование объектом (An), а также объектом культурного наследия (Акп) по **долгосрочным договорам** аренды объектов **начиная с третьего года пользования** объектами определяются по следующим формулам:

$$A_n = A_{n-1} \times (1 + 0,01 \times \text{Инф});$$

$$A_{kp} = A_{kp-1} \times (1 + 0,01 \times \text{Инф})$$

При этом в соответствии с абзацем первым раздела 2 *годовая арендная плата за пользование объектом по договорам, заключаемым по результатам проведения торгов, устанавливается равной размеру годовой арендной платы, предложенной победителем торгов.*

В связи с этим, в случае заключения договора аренды по результатам проведения торгов:

- **за первый год** годовая арендная плата будет установлена в размере равном размеру годовой арендной платы, предложенной победителем торгов, исходя из начальной величины арендной платы для проведения торгов (А и Ак, соответственно);

- **за второй год** годовая арендная плата будет установлена в размере равном размеру годовой арендной платы, предложенной победителем торгов, то есть она **будет равна годовой арендной плате за предыдущий год** (учитывая формулировку абзаца первого раздела 2 Порядка);

- **за третий и последующие годы** арендная плата будет установлена в размере, определенном в соответствии с формулами расчета An и (Акп).

Получается, что при заключении договора аренды по результатам проведения торгов годовая арендная плата за второй год пользования объектом будет рассчитываться для арендатора без учета уровня инфляции.

Это создает неравные условия по отношению к арендаторам, которые заключили договор аренды без проведения торгов, так как для них годовая арендная плата за второй год пользования объектом будет рассчитываться с учетом уровня инфляции.

Кроме того, в случае заключения договора аренды по результатам проведения торгов для таких арендаторов величина размера возмещаемых арендатором затрат,

произведенных арендодателем при оценке рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом, за второй год из годовой арендной платы вычитаться не будет, т.к. согласно абзацу первому раздела 2 Порядка *годовая арендная плата за пользование объектом по договорам, заключаемым по результатам проведения торгов, устанавливается равной размеру годовой арендной платы, предложенной победителем торгов.* Соответственно в третьем и последующем годах она также согласно представленных формул включается в годовую арендную плату за пользование объектом.

В целях исключения положений, способствующих возникновению необоснованных расходов (недополучению доходов) областного бюджета, а также приводящих к созданию неравных условий для арендаторов, Департамент считает целесообразным проработать положения абзаца первого раздела 2 Порядка и иных положений Порядка с учетом изложенного.

2) Согласно пункту 1.2 Порядка *настоящий Порядок применяется по отношению к заключаемым договорам аренды объектов, а также для перерасчета годовой арендной платы по долгосрочным договорам аренды объектов.*

В абзацах 19, 21 раздела 2 Порядка также идет речь о «долгосрочных договорах аренды».

При этом в Порядке не определено, что понимается под «долгосрочными договорами аренды».

В целях исключения положений, способствующих введению избыточных запретов и ограничений для заявителей, Департамент считает целесообразным дать определение понятию «долгосрочный договор».

3) Согласно вносимым изменениям в раздел 2 Порядка *для арендаторов, арендующих объекты культурного наследия общей площадью более 1 000 кв. м., устанавливается льгота по арендной плате в форме понижающего коэффициента, равного 0,25(Кп).*

*Указанный понижающий коэффициент применяется при условии заключения договора аренды на срок 5 лет и более.*

*В случае заключения договора аренды на срок менее 5 лет понижающий коэффициент не применяется.*

*Начальная величина годовой арендной платы за пользование объектом культурного наследия (Ак) для проведения торгов и величина годовой арендной платы за пользование объектом культурного наследия по договорам, заключаемым в соответствии с федеральным законодательством без проведения торгов, определяются по формуле:*

$$A_k = (A_d + C_{oc} + A_d \times 0,01 \times \text{Инф}) \times K_p.$$

При этом возникает неопределенность: каким образом происходит расчет **Ак** в случае если договор аренды заключается на срок менее 5 лет, чему равен **Кп**?

В целях исключения положений, способствующих введению избыточных запретов и ограничений для заявителей, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов областного бюджета, Департамент предлагает дополнить данный пункт Порядка либо дополнительной формулой

расчета  $A_k$  (без понижающего коэффициента), либо указать, что при заключении договора аренды на срок менее 5 лет  $K_{п} = 1$ .

4) В абзаце 20 Порядка приведена формула расчета величины годовой арендной платы за пользование объектом культурного наследия по долгосрочным договорам аренды объектов культурного наследия начиная с третьего года пользования объектом культурного наследия ( $A_{кп}$ ). При этом формула применяется с третьего года пользования объектом культурного наследия, учитывая годовую арендную плату за предыдущий год.

В соответствии с пунктом 1.2 Порядка *настоящий Порядок применяется по отношению к заключаемым договорам аренды объектов, а также для перерасчета годовой арендной платы по долгосрочным договорам аренды объектов*.

Однако, при перерасчете годовой арендной платы по долгосрочным договорам аренды объектов культурного наследия, по которым пользование объектом уже составляет 2 года, годовая арендная плата за третий год и далее будет рассчитываться без применения понижающего коэффициента ( $K_{п}$ ). В то же время *по отношению к заключаемым договорам аренды объектов культурного наследия* годовая арендная плата будет рассчитываться с учетом понижающего коэффициента ( $K_{п}$ ), что ставит в неравные условия арендаторов.

В целях исключения положений, способствующих возникновению необоснованных расходов арендаторов, создания равных условий для предпринимательской деятельности, считаем необходимым предусмотреть в Порядке перерасчет годовой арендной платы по долгосрочным договорам аренды объектов культурного наследия общей площадью более 1000 кв. метров, по которым пользование объектом уже составляет 2 (и более) года, с учетом понижающего коэффициента.

5) Вносимыми изменениями в Порядок определен льготный понижающий коэффициент  $K_{п}$ , применяемый при расчете начальной величины годовой арендной платы  $A_k$ , при условии заключения договора аренды на срок 5 лет и более.

При этом в Порядке не определено, производится ли перерасчет данной величины в случае досрочного расторжения договора аренды по инициативе арендатора (ранее 5 лет).

В целях исключения положений, способствующих возникновению необоснованных расходов (недополучению доходов) областного бюджета, Департамент считает необходимым предусмотреть в Порядке положения о пересчете начальной величины годовой арендной платы за пользование объектом культурного наследия ( $A_k$ ) без понижающего коэффициента в случае досрочного расторжения договора аренды.

6) Обращаем Ваше внимание, что во всех формулах, приведенных в разделе 2 Порядка, отсутствуют единицы измерения приведенных величин.

В целях исключения положений, способствующих неоднозначному трактованию формул расчета размера годовой арендной платы, Департамент считает необходимым привести в расшифровках показателей формул единицы измерения указанных в них величин.

## Количественная оценка предмета правового регулирования и выводы о возможных альтернативах предлагаемого регулирования

Проект постановления затрагивает интересы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, заинтересованных в получении в аренду объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

**Оценка изменения расходов балансодержателей областного имущества Смоленской области, связанных с необходимостью соблюдать введенные обязанности, возлагаемые на них предлагаемым правовым регулированием, с использованием количественных методов.**

Название требования: установление льготы по арендной плате.

Условие возникновения требования: соответствие условиям, указанным в Порядке (аренда объектов культурного наследия общей площадью более 1 000 кв. метров на срок 5 лет и более).

Тип требования: льгота.

Масштаб: участников – 1 ед.

Действия: установление льготы по арендной плате: в случае аренды объекта культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации общей площадью более 1 000 кв. метров устанавливается льгота по арендной плате в форме понижающего коэффициента, равного 0,25, при условии заключения договора аренды на срок 5 лет и более.

Так, если рыночная величина годовой арендной платы составляет 1 198 105,00 руб., стоимость услуги по оценке – 8 000 руб., ежегодный уровень инфляции – 4 %, то при установлении льготы по арендной плате в форме понижающего коэффициента размер арендной платы по договору, заключенному на срок 5 лет, составит:

Сумма в отчете об оценке (руб.)	Сумма на услугу по оценке (руб.)	Размер арендной платы 1 год (руб.)	Размер арендной платы 2 год (руб.)	Размер арендной платы 3 год (руб.)	Размер арендной платы 4 год (руб.)	Размер арендной платы 5 год (руб.)
1 198 105,00	8 000,00	301 526,25	311 507,30	323 967,59	336 926,30	350 403,35
		понижающий коэффициент 0,25	понижающий коэффициент 0,25	начиная с 3 года пользования		

Без применения понижающего коэффициента размер арендной платы составит, соответственно: 1 год – 1 206 105 руб., 2 год – 1 246 029,2 руб., 3 год – 1 295 870,36 руб., 4 год – 1 347 705,2 руб., 5 год – 1 401 613,4 руб.

Применение понижающего коэффициента позволит в 4 раза сократить затраты арендатора объекта культурного наследия.

Принятие и реализация проекта постановления не потребует дополнительного финансирования за счет средств областного бюджета, бюджетов иных уровней или внебюджетных источников, а также материальных и иных затрат.

**Описание возможных альтернативных способов предлагаемого правового регулирования (необходимые мероприятия, результат оценки последствий):** альтернативным вариантом правового регулирования является непринятие данного проекта постановления. В этом случае не будет утвержден порядок расчета арендной платы за пользование объектом культурного наследия, стимулирующий спрос арендаторов на аренду объектов культурного наследия, что может негативным образом отразиться на обеспечении сохранности таких объектов.

#### **4. Информация о результатах проведения публичных обсуждений и дополнительных публичных консультаций (при их проведении)**

Проведены публичные обсуждения проекта постановления на Интернет-Портале для публичного обсуждения проектов и действующих нормативных правовых актов органов власти Смоленской области по адресу: <https://regulation.admin-smolensk.ru/projects#npa=433>, срок проведения с 03 по 12 июля 2023 года.

О проведении публичных обсуждений проекта постановления Департаментом имущественных и земельных отношений Смоленской области уведомлены: Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Смоленской области; Союз «Торгово-промышленная палата Смоленской области»; Смоленское региональное объединение работодателей «Научно-промышленный союз»; Смоленское региональное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»; Смоленское региональное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия».

#### **5. Позиции представителей субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, участвовавших в публичных обсуждениях и дополнительных публичных консультациях (при их проведении)**

Замечаний и предложений в ходе публичных обсуждений проекта постановления не поступало.

Сводка замечаний и предложений прилагается.

#### **6. Вывод о достаточности оснований для принятия решения о введении предлагаемого разработчиком варианта правового регулирования с обоснованием сделанного вывода**

Департаментом имущественных и земельных отношений Смоленской области проведена предварительная оценка регулирующего воздействия проекта постановления и подготовлен отчет о предварительной оценке в соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов областных нормативных правовых актов, утвержденным постановлением Администрации Смоленской области от 13.11.2015 № 718.

Проект постановления разработан в целях установления порядка расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной

собственности Смоленской области, являющимся объектом культурного наследия (памятником истории и культуры) народов Российской Федерации.

**7. Предложения по отмене, изменению проекта областного нормативного правового акта или его отдельных положений**

По результатам проведения углубленной оценки регулирующего воздействия проекта постановления в целях устранения избыточных ограничений для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, а также недопущения необоснованных расходов субъектов предпринимательской деятельности и областного бюджета Департамент считает необходимым при доработке проекта постановления:

1) Проработать положения абзаца первого раздела 2 Порядка и иных положений Порядка с учетом изложенного в пункте 1 раздела 3 настоящего заключения.

2) Определить в Порядке понятие «долгосрочный договор».

3) Скорректировать формулу расчета начальной величины годовой арендной платы за пользование объектом культурного наследия (Ак) с учетом изложенного в пункте 3 раздела 3 настоящего заключения.

4) Предусмотреть в Порядке перерасчет годовой арендной платы по долгосрочным договорам аренды объектов культурного наследия общей площадью более 1000 кв. метров, по которым пользование объектом уже составляет 2 (и более) года, с учетом понижающего коэффициента.

5) Предусмотреть в Порядке положения о пересчете начальной величины годовой арендной платы за пользование объектом культурного наследия (Ак) без понижающего коэффициента в случае досрочного расторжения договора аренды.

6) Привести в расшифровках показателей формул единицы измерения указанных в них величин.

И.о. начальника Департамента  
экономического развития  
Смоленской области



**В.Д. Кожевников**