

СВОДКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ
поступивших в рамках публичных консультаций по отчету об оценке фактического воздействия нормативного правового акта
Костромской области

Постановление администрации Костромской области от 27.09.2016 № 348-а «О порядке расчета арендной платы за
использование государственного имущества Костромской области»
(наименование нормативного правового акта)

Ссылка на сайт, где размещен нормативный правовой акт: regulation.adm44.ru

Дата проведения публичных консультаций: с 26.04.2018 г. по 14.05.2018 г.

Перечень заинтересованных лиц, кому направлено уведомление о публичных консультациях по отчету об оценке фактического воздействия нормативного правового акта:

- Областное объединение работодателей «Костромской союз промышленников»;
 - НП «Союз лесопромышленников и лесозаготовителей Костромской области»;
 - Костромское региональное отделение общероссийской общественной организации «Деловая Россия»;
 - Торгово-промышленную палату Костромской области;
 - Межрегиональную Ассоциацию Перевозчиков;
 - Союз строителей Костромской области;
 - НП «Костромская гильдия риэлторов»;
 - КРО ООО «Опора России»;
 - НП «Костромской аграрный союз»;
 - ФГБОУ ВО «Костромского государственного университета»;
 - ФГБОУ ВО «Костромская государственная сельскохозяйственная академия»;
 - ООО «Костромской областной организации Российского профсоюза работников среднего и малого бизнеса»;
 - Уполномоченному по защите прав предпринимателей в Костромской области;
- Количество экспертов, участвовавших в обсуждении: 4
- Отчет сгенерирован (Ф.И.О. исполнителя): Андрейнычева И.Ю.

№	Участник обсуждения	Позиция участника обсуждения	Комментарии разработчика
1.	Сироткин Алексей Геннадьевич, Тимонин Александр Юрьевич преподаватель	Согласно заключению об оценке регулирующего воздействия проекта постановления администрации Костромской области «О порядке расчета арендной платы за использование государственного имущества Костромской области» целью правового регулирования являлось создание равных условий аренды государственного имущества субъектами малого предпринимательства и перехода на рыночные ставки по действующим договорам аренды в соответствии с требованиями действующего законодательства.	Информация рассмотрена и учтена при подготовке заключения

<p>ли ФТБОУ ВО «Костромско го государствен ного университета »</p>	<p>На момент принятия нормативного акта проблема понималась как «арендаторы государственного имущества находятся в разных экономических условиях», поскольку в зависимости от года заключения договора аренды (до 2010 года и позднее) размер арендной платы существенно отличался.</p> <p>Основанием для принятия отripаительного заключения об ОРВ стало выявление возможных негативных последствий от введения правового регулирования для экономического развития Костромской области, в том числе для развития предпринимательской деятельности (увеличение арендной платы могло повлечь прекращение предпринимательской деятельности в связи с её убыточностью).</p> <p>На наш взгляд, проблема заключается не столько в создании равных экономических условий для субъектов малого и среднего предпринимательства, сколько в установлении баланса интересов государства, стремящегося содержать имущество за счет арендаторов, и предпринимателей, нуждающихся в реализации механизмов развития малого и среднего предпринимательства в Костромской области.</p> <p>Постановление администрации Костромской области от 27 сентября 2016 года № 348-а «О порядке расчета арендной платы за использование государственного имущества Костромской области» эту проблему полностью не решает.</p> <p>Риск негативных последствий повышения арендной платы может быть уменьшен за счет установления льгот для субъектов малого и среднего предпринимательства в случаях, предусмотренных законодательством.</p> <p>Согласно части 1 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» органы власти и местного самоуправления оказывают имущество, образующим инфраструктуру малого и среднего предпринимательства и организационно поддерживают субъектам поддержки указанных субъектов. Такая поддержка осуществляется в виде передачи во владение и (или) в пользование государственного или муниципального имущества, в том числе земельных участков, зданий, сооружений, нежилых помещений, оборудования, машин, механизмов, установок, транспортных средств, инвентаря, инструментов, на возмездной основе, безвозмездной основе или на льготных условиях в соответствии с государственными программами (подпрограммами) Российской Федерации, государственными программами (подпрограммами) субъектов Российской Федерации, муниципальными программами (подпрограммами).</p> <p>В Костромской области действуют постановления администрации Костромской области от 14.12.2010 № 420-а «Об утверждении перечня социально значимых видов деятельности для предоставления льгот по арендной плате за использование</p>	<p>По данным разработчика организации, вид деятельности, которых подпадает по перечню социально значимых видов деятельности для предоставления льгот по арендной плате за использование государственного имущества, не являются государственное имущество Костромской области, поэтому льготы по арендной плате не предоставлялись. Предложенный к рассмотрению вариант использования указанных нормативных правовых актов в</p>
--	--	---

	<p>государственного имущества и земельных участков, находящихся в собственности Костромской области, а также земельных участков на территории Костромской области, государственная собственность на которые не разграничена» (в ред. от 14.03.2017), постановление администрации Костромской области от 16.03.2009 № 118-а «О порядке и условиях предоставления в аренду государственного имущества Костромской области» (в ред. от 15.04.2015), постановление администрации Костромской области от 10.12.2012 № 518-а «Об утверждении положения о порядке установления льготной арендной платы и ее размеров 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».</p> <p>Так, пунктом 5 Положения, утв. постановлением администрации Костромской области от 16 марта 2009 года № 118-а за использование государственного имущества субъекты уплачивают арендную плату в размере, определенном по результатам торгов. При этом размер арендной платы для субъектов, занимающихся социально значимыми видами деятельности, уплачиваемый в первой половине срока действия договора аренды, составляет 70% от определенного по результатам торгов.</p> <p>Таким образом, при проведении оценки фактического воздействия постановления администрации Костромской области от 27 сентября 2016 года № 348-а «О порядке расчета арендной платы за использование государственного имущества Костромской области» необходимо учитывать положения о социально значимых видах деятельности и льготных условиях аренды, которые возможно потребуют пересмотра в случае отрицательных результатов оценки.</p>	<p>данном случае не рассматривается. Размер льготной арендной платы в соответствии с Постановлением № 518-а определяется с учетом расходов арендатора на выполнение работ по сохранению объекта культурного наследия. В настоящее время в Торговых рядах г. Костромы действует 1 арендатор с льготной арендной платой (ООО «Мезонет»), снижение на 50 % сроком на 28,9 лет.</p>
<p>2. «Опора России» КРО ООО</p>	<p>По результатам опроса субъектов предпринимательской деятельности, на которых распространяется или может распространяться действие данного нормативного правового акта, а также иных заинтересованных субъектов (членов Костромского регионального отделения «ОПОРЫ РОССИИ»), каких-либо предложений и замечаний относительно оценки фактического воздействия указанного нормативного правового акта от них не поступило. Равно как в нашу организацию не поступало обращений от предпринимателей-арендаторов относительно принятия и применения указанного нормативного правового акта.</p> <p>Вместе с тем, Костромское региональное отделение «ОПОРЫ РОССИИ» считает необходимым указать на следующие моменты при оценке фактического воздействия указанного выше нормативного правового акта.</p> <p>Представленным нормативным правовым актом, по нашему мнению, действительно</p>	<p>Информация рассмотрена и учтена при подготовке заключения</p>

устанавливаются положения, затрудняющие ведение предпринимательской деятельности и влекущие в основном отрицательные последствия (риски) для субъектов предпринимательской деятельности, в связи с наличием фактора необоснованного повышения (роста) размера арендной платы у значительной части арендаторов государственного имущества Костромской области. При этом основной нюанс государственного имущества повышения арендной платы заключается в характеристике необоснованности повышения арендной платы заключается в неопределенности и спорности методики и результатов независимой оценки рыночной стоимости объектов государственного имущества и годового размера арендной платы за их использование. Поскольку результаты такой оценки, с учетом представленной информации, в части рыночного годового размера арендной платы, вызывают спорную реакцию на них и их негативное восприятие в целом, поскольку, по нашему мнению, не отражают действительной, разумной и адекватной экономической стоимости аренды (пользования) соответствующего государственного имущества, в том числе, с учетом целей предоставления его в аренду, его экономической значимости, характеристики категорий арендаторов, общего уровня их финансовых затрат при осуществлении предпринимательской деятельности (финансовой нагрузки) и сбалансированного распределения интересов предпринимателей, государства и общества с учетом приоритетной значимости интересов предпринимателей.

При адекватной и экономически обоснованной (с учетом всех нюансов и обстоятельств) оценке рыночного размера арендной платы (ставок) предложенный проект нормативного правового акта не вызвал бы отрицательную реакцию у субъектов предпринимательской деятельности, которых он затрагивает негативным образом (в связи с повышением размера арендной платы), равно как был бы особо положительно воспринят теми арендаторами, которые осуществляют арендные платежи по ставкам арендной платы, определенной на основе независимой оценки рыночной стоимости объекта государственного имущества и годового размера арендной платы (в связи с вероятным снижением размера рыночной арендной платы до уровня действительно экономически обоснованного и адекватного).

Вряд ли завышенный размер арендной платы сам по себе можно считать положительными обстоятельствам, в том числе, для целей развития малого и среднего предпринимательства.

Таким образом, вне зависимости от всего возможного разнообразия предлагаемых вариантов правового регулирования по данному предмету, главным образом, должны учитываться интересы субъектов предпринимательства (арендаторов) относительно разумной, справедливой, усиленной и обоснованной (не только с точки зрения

	<p>арендодатели) арендной платы. При этом сбалансированность интересов арендаторов, осуществляющих арендные платежи по ставкам, определенным расчетным путем, и арендаторов, осуществляющих платежи по рыночным ставкам, может быть достигнута не столько путем стремительного или постепенного доведения стоимостного уровня расчетных ставок до уровня рыночных ставок, сколько путем адекватной и разумной оценки (пересмотра) реальных рыночных ставок по арендной плате, не влекущей необходимости значительного повышения уровня расчетных ставок и, вместе с тем, влекущей, соответственно, снижение уже установленных рыночных ставок (с возможным последующим перерасчетом ранее уже внесенных платежей). Либо при принятии результатов «технической» (по установленной формальной методике) оценки рыночного размера арендной платы в явно завышенных значениях, применяемых в настоящее время, можно было бы применить такой механизм при расчете (установлении) арендной платы по всем договорам аренды, при котором применялись бы определенные коэффициенты, которые позволили бы довести размер арендной платы для всех арендаторов до разумных, адекватных, посильных для них и обоснованных значений.</p> <p>Из представленных в рассмотренном заключении вариантов (механизмов) предложенного правового регулирования, с учетом поставленных целей вводимого правового регулирования, на первый взгляд, более шедшим для действующих арендаторов является 3-ий вариант. Однако и он в конечном итоге и в перспективе не отражает достижения адекватной экономической стоимости аренды соответствующего государственного имущества.</p> <p>Считаем, что все указанные в заключении и в справке о проведении публичных консультаций замечания и предложения арендаторов к содержанию представленного нормативного правового акта являются обоснованными и подлежат учету по результатам оценки фактического воздействия. Данный нормативный правовой акт требует своей дополнительной проработки с учетом аргументированных доводов арендаторов и лиц (организаций), представляющих их интересы, в том числе с формированием новых оптимальных вариантов предложенного правового регулирования.</p>	
<p>3. КРО ООО «Опора России»;</p>	<p>Действующее правовое регулирование не достигло тех целей, на которое оно было направлено. Повышение арендной платы не приведет к повышению собираемости платежей.</p> <p>В настоящее время все без исключения предприятия сохраняют свое положение «на плаву» как могут. Финансовое положение у всех критично: выручки упали, цены от поставщиков продукции растут, кредитные ресурсы недоступны. Значительное увеличение арендных ставок может повлечь банкротство арендаторов и закрытие</p>	<p>Информация рассмотрена и учтена при подготовке заключения</p>

МАГАЗИНОВ.

Например, анализ выручки ООО «Леонардо»:

Показатель, руб.	2015 год	2016 год	2017 год	1 кв. 2018г.
Выручка	24037011	20502243	18788462	4017497
Расходы	22710148	20270413	18789300	4022944
Прибыль	1326863	231830	-838	-5447
Отношение выручки к расходам	1,0584	1,0114	1,0000	0,9986

После принятия нормативного правового акта выгоды и преимущества для бизнеса, государства, общества не возникли, а наоборот появились еще больше пустующих площадей.

	Расходы на аренду в месяц		Увеличение расходов на рекламу
	01.01.2015- 31.03.2017	01.04.2017-Н/В	
Предприятие			
ООО "ЛЕОНАРДО"	111 875,91	136 407,75	24 531,84
ИП ШАДЫГ О.С.	8 877,31	12 780,00	3 902,69
ИП АББАКУМОВ Д.Г.	38 073,36	50 950,00	12 876,64
ИП АББАКУМОВА Э.О.	46 608,15	57 652,00	11 043,85
ИТОГО	205 434,73	257 789,75	52 355,02

Из таблицы видно, что только по одному холдингу, стоимость аренды в месяц увеличилась на 52355,02 рубля, соответственно в год на 628260,20 рублей.

При этом, особенностью аренды нежилых помещений в центральной части города (рядах) Кострома является то, что площади вспомогательных помещений (подсобные, складские и общего назначения, которые не являются доходными) в составе арендуемых занимают около 50 %, 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, расходы по содержанию 1 кв. метра арендуемой торговой площади увеличились, без учета вспомогательных помещений, в среднем до 900 рублей в месяц. При этом, необходимо отметить, что средняя стоимость у коммерческих арендодателей составляет от 350 до 700 рублей за квадратный метр, то есть значительно 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.
Непонятен полход, при котором арендная ставка не может пересматриваться в сторону понижения. То есть ситуация в экономике может быть абсолютно любой, в том числе и катастрофической, но при этом арендная ставка на государственное имущество может только расти.

Постановление № 348-а идет вразрез с региональной политикой по поддержке предпрятий малого и среднего бизнеса в кризисный период.

Исходя их нормативного правового акта Костромской области «О порядке расчета арендной платы за использование государственного имущества Костромской области» предполагается проведение независимой оценки государственного имущества каждые два года, расчет будет производиться на основании данных независимых оценщиков, которые в свою очередь являются также субъектами предпринимательской деятельности. Данный момент может иметь коррупционную составляющую, так как при заказе, который оплачивает услугу, пропалает принцип независимости оценщика и исходи из стандартов по оценочной деятельности, у оценщиков есть возможность применять как понижающие, так и максимально повышающие коэффициенты.

Кроме этого, исходи из стандартов оценки, по одному и тоже объекту может быть достаточно разница при оценке по разным оценщикам.

Исходи из финансово-экономического обоснования к проекту постановления администрации Костромской области «О порядке расчета арендной платы за использование государственного имущества Костромской области» напрямую следует значительное увеличение арендных ставок на государственное имущество, а следовательно и значительное увеличение финансового бремени на предпринимателей-арендаторов государственного имущества.

В случае значительного улучшения арендуемых площадей за счет арендодателя (ремонт, замена инженерных сетей и пр.) это приведет к значительному увеличению арендной платы при ее пересмотре через два года. Другими словами это полностью демотивирует арендаторов государственного имущества улучшать помещения, которые находятся у него в аренде.

В финансово-экономическом обосновании расчет дополнительных доходов бюджетных учреждений сделан без учета выпадающих доходов (отказ от аренды, в связи с ухудшением финансового положения предприятия, расходы на проведение аукционов по аренде освободившихся помещений, сокращение налоговых поступлений в бюджеты всех уровней и социальные выплаты из-за закрытия предприятий, оплата

	<p>коммунальных расходов и содержания помещений из бюджета и т.д.).</p> <p>В отношении возникновения избыточных запретов и ограничений для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности. Прекращение лишает шанса на понижения стоимости аренды, в то время, как коммерческая недвижимость начала снижать ставки арендной платы.</p> <p>Дальнейшее ослабление курса рубля и неблагоприятной внешней экономической конъюнктурой. Резкое снижение предпринимательской активности в России. Снижение реальных доходов населения, и повышение практически кредитных ставок на заемный капитал, и фактическая не вовлеченность предпринимателей малого бизнеса в государственном заказе, увеличение кредиторской задолженности. Сегодня малый и средний бизнес испытывает значительные трудности по сохранению рабочих мест и финансовой устойчивости.</p> <p>Существуют ли альтернативные (менее затратные и (или) более эффективные) варианты достижения заявленных целей действующего правового регулирования на примере других регионов?</p> <p>Провести предварительную оценку выгод и издержек каждого из рассматриваемых вариантов достижения поставленных целей.</p> <p>Как вариант: те площади, которые пустуют год и более и несут в себе только расходную часть, заключать договоры аренды на 5 лет, где на первый год сдавать в аренду «по себестоимости» (включая только расходы на содержание, налоги и включать требование поддержания помещения в надлежащем состоянии), второй и последующий годы с увеличением стоимости арендной платы.</p>	
Общее количество направленных уведомлений		13
Общее количество поступивших предложений		3
Общее количество учтенных предложений		3
Общее количество частично учтенных предложений		0
Общее количество неучтенных предложений		0

Директор департамента

А.А.Свищунов

(Ф.И.О. руководителя)

(Подпись)

(Дата)

15.05.2018г