



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СУРГУТ
ХАНТЫ-МАНСКИЙСКОГО
АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА
УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ,
РАЗВИТИЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА И ТУРИЗМА
ул. Энгельса, 8, г. Сургут
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628400
Тел. (3462)52-22-56
E-mail: business@admsurgut.ru

Директору
департамента имущественных
и земельных отношений
Администрации города
Виер О.В.

от	14.05.2026	№	55-02-444/6
на №	38-02-11224/6	от	04.05.2026

Положительное заключение
об оценке регулирующего воздействия
проекта муниципального нормативного правового акта

Управление инвестиций, развития предпринимательства и туризма Администрации города (далее – уполномоченный орган) в соответствии порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов в Администрации города, утвержденным постановлением Главы города от 05.09.2017 № 137, рассмотрев проект решения Думы города «О внесении изменений в решение Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ «О Методике расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города», пояснительную записку к нему, сводный отчет об оценке регулирующего воздействия (далее – ОРВ) проекта муниципального нормативного правового акта и свод предложений о результатах проведения публичных консультаций, подготовленные департаментом имущественных и земельных отношений Администрации города, сообщает следующее.

Проект муниципального нормативного правового акта направлен разработчиком для подготовки настоящего заключения повторно.
(впервые/повторно)

Проект муниципального нормативного правового акта отнесен к средней степени регулирующего воздействия поскольку содержит положения, изменяющие ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами, обязательные требования для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, обязанности для субъектов инвестиционной деятельности.

По итогам проведения ОРВ проекта постановления Администрации города уполномоченным органом подготовлено отрицательное заключение от 13.05.2026

№ 55-02-441/6. Замечания к проекту нормативного правового акта устранены, доработан сводный отчет об ОРВ (в части внесенных изменений в проект).

Проект муниципального правового акта подготовлен в соответствии с:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- решением Думы города от 07.10.2009 № 604-IV ДГ «О Положении о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности».

Разработка проекта обусловлена следующим:

- необходимость в утверждении базовых ставок арендной платы на 2027 год во исполнение части 2 Методики расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города;
- с учётом динамично застроившейся территорией города Сургута за период 2023 – 2025 годов необходимо произвести корректировку в территориальное зонирование для применения базовых ставок арендной платы в соответствии с маркетинговыми исследованиями Союза «Сургутская торгово-промышленная палата»;
- для обеспечения эффективного использования муниципального имущества, учитывая влияние инфляционных процессов на рост цен на рынке товаров, работ, услуг существует необходимость увеличения доходов бюджета города за счёт пересмотра понижающих коэффициентов, применяемых при расчёте арендной платы;
- для применения единого подхода по оказанию имущественной поддержки по приоритетным видам деятельности требуется исключение дублирующих понижающих коэффициентов, применяемых при расчёте арендной платы;
- для применения единого подхода к учету мест общего пользования необходимо предусмотреть при расчете арендной платы в отношении имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения, не учитывать места общего пользования по аналогии с расчетом арендной платы в отношении имущества, закрепленного на праве оперативного управления;
- для устранения правового расхождения необходимо внести изменения в коэффициенты, применяемые для иных видов деятельности, как для субъектов малого и среднего предпринимательства, так и для лиц, не являющимися субъектами малого и среднего предпринимательства.

Настоящим проектом предлагается:

- актуализировать базовые ставки арендной платы за один квадратный метр площади муниципального имущества, расположенного на территории города, на 2027 год;
- внести изменение в территориальное зонирование для применения базовых ставок арендной платы с учетом существующей застройки;

- увеличить коэффициенты, применяемые при расчёте арендной платы, для организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами и деятельность в сфере креативных индустрий;

- исключить дублирующие понижающие коэффициенты для расчета арендной платы для организаций, осуществляющих медицинскую, образовательную, издательскую, социально значимые виды деятельности; лиц, оказывающих бытовые услуги; для предприятий общественного питания, не реализующих алкогольную продукцию;

- уточнить состав муниципального имущества, при расчете арендной платы за которое площадь мест общего пользования не учитывается;

- исключить пункт 13 приложения 3 к Методике и дополнить часть 1 Методики значением коэффициента Кд, равного 1, для прочих видов деятельности, не указанных в приложении 3 к Методике, для субъектов малого и среднего предпринимательства.

Предлагаемые изменения позволят обеспечить применение единого подхода при начислении арендной платы за пользование муниципальным имуществом, а также увеличить доходы бюджета города с учетом влияния инфляционных процессов.

При этом:

1. Решением Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ утверждена методика расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города (далее – Методика).

Согласно пункту 2 Методики ежегодно производится актуализация базовых ставок арендной платы на очередной финансовый год и плановый период, который утверждаются решением Думы города не позднее 01 июня текущего года.

Для актуализации базовых ставок арендной платы Союзом «Сургутская торгово-промышленная палата» подготовлены маркетинговые исследования о размере базовых ставок арендной платы за муниципальное имущество, расположенное на территории города Сургута.

В целях сохранения объёма поступлений в бюджет города от предоставления в аренду муниципального имущества, учитывая применение понижающих коэффициентов субъектам малого и среднего предпринимательства, самозанятым гражданам, а также социально-ориентированным некоммерческим организациям, предлагается сохранить базовые ставки арендной платы на 2027 год на уровне 2026 года.

2. В ходе согласования по утверждению базовых ставок на 2026 год поступили предложения от Аппарата Думы города Сургута и заключение Контрольно-счётной палаты города Сургута о рассмотрении возможности внесения изменений в Методику в части ежегодной индексации арендной платы с учётом индекса потребительских цен, опубликованного Федеральной службой государственной статистики в целях обеспечения эффективного использования муниципального имущества, учитывая

влияние инфляционных процессов на рост цен на рынке товаров, работ, услуг.

22.09.2025 состоялось рабочее совещание по вопросу рассмотрения возможности внесения изменений в Методику расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, в части ежегодной индексации арендной платы с учётом индекса потребительских цен.

Учитывая мнение экспертов Союза «Сургутская торгово-промышленная палата» о нецелесообразности ежегодной индексации арендной платы с учётом индекса потребительских цен, в ходе рабочего совещания принято решение проработать вопрос о возможности изменения (увеличения) коэффициентов, учитывающих вид деятельности арендатора на арендуемой площади, применяемых при расчёте арендной платы в случае передачи муниципального имущества субъектам малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства и некоммерческим организациям.

В связи с тем, что 22% договоров от общего числа заключенных договоров составляют договоры аренды с организациями, обслуживающими жилищный фонд, для указанной категории пользователей проектом предусмотрено увеличение понижающего коэффициента, учитываемого при расчёте арендной платы. Кроме того, уточнён круг получателей имущественной поддержки в виде снижения размера арендной платы только для организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами. Понижающие коэффициенты не будут применяться при расчёте арендной платы для подрядных организаций и платежных агентов управляющих организаций, деятельность которых не лицензируется.

В целях выравнивания условий для арендаторов, осуществляющих деятельность в сфере креативных индустрий в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре (в части установления равного размера льготы по арендным платежам в размере 50%), а также в условиях неизменности (на протяжении 6 лет) базовых ставок арендной платы за один квадратный метр площади муниципального имущества, проектом предлагается скорректировать размер понижающего коэффициента при расчёте арендной платы для арендаторов, осуществляющих деятельность в сфере креативных индустрий, установив его на уровне 0,5, по аналогии с постановлением Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 27.11.2017 № 466-п «О порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в государственной собственности Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, порядке согласования предоставления в аренду имущества, закреплённого за государственными учреждениями Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на праве оперативного управления».

3. В соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона от 08.08.2024 № 330-ФЗ «О развитии креативных (творческих) индустрий в Российской Федерации» Приказом Министерства экономического развития от 23.04.2025 № 266 (далее – Приказ) утвержден перечень видов экономической деятельности в сфере

креативных (творческих) индустрий на основе Общероссийского классификатора видов экономической деятельности.

Согласно данному Приказу деятельность в области медиа и СМИ, гастрономии, моды относится к деятельности в сфере креативных (творческих) индустрий.

Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Закон 209-ФЗ), Законом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 29.12.2007 № 213-оз «О развитии малого и среднего предпринимательства в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре» (далее – Закон ХМАО 213-оз) определены условия при которых предпринимательская деятельность является деятельностью, направленной на достижение общественно полезных целей, способствующей решению социальных проблем граждан и общества.

Субъекты Российской Федерации в целях признания субъектов малого и среднего предпринимательства социальными предприятиями в соответствии с пунктами 1 и 4 части 1 статьи 24.1 Закона 209-ФЗ вправе устанавливать категории граждан дополнительно к категориям, указанным в пункте 1 части 1 указанной статьи, и виды деятельности дополнительно к видам деятельности, указанным в пункте 4 части 1 данной статьи.

Законом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры № 213-оз предусмотрены дополнительные виды деятельности, при осуществлении которых, СМиСП может быть признан социальным предприятием и получить различные виды поддержки.

Учитывая идентичность видов экономической деятельности, указанных в Методике, с перечнем видов деятельности в сфере креативных индустрий, с видами деятельности, определёнными Законом 209-ФЗ и Законом ХМАО 213-оз, в целях исключения дублирующих понижающих коэффициентов для расчёта арендной платы для организаций, осуществляющих медицинскую, образовательную, издательскую, социально значимые виды деятельности, для предприятий общественного питания, не реализующих алкогольную продукцию, оказывающих бытовые услуги предлагается исключение коэффициентов, снижающих арендную плату для субъектов малого и среднего предпринимательства, непризнанных социальными предприятиями и не осуществляющих деятельность в сфере креативных индустрий.

Цель правового регулирования – актуализация правоотношений в соответствии с реально сложившимися экономическими условиями.

Альтернативными вариантами правового регулирования на муниципальном уровне являются:

- определение размера (начального размера) арендной платы по результатам проведения оценки рыночной стоимости имущественного права пользования имуществом;

- исключение коэффициентов, учитывающих цель использования муниципального имущества, дополнив понижающими коэффициентами, учитывающими категорию арендатора муниципального имущества.

При применении альтернативных вариантов правового регулирования возникают следующие риски:

- определение размера арендной платы по результатам проведения оценки рыночной стоимости приведет к увеличению расходов бюджета города, в связи с необходимостью заключения муниципального контракта на оценку рыночной стоимости права пользования муниципальным имуществом;

- в случае замены коэффициентов только коэффициентами, снижающими арендную плату, существует риск недополучения доходов бюджета города, учитывая, что действующая редакция предусматривает в том числе повышающие коэффициенты при расчете арендной платы для высокомаржинальных видов деятельности.

Следовательно, предлагаемый департаментом имущественных и земельных отношений вариант правового регулирования является более обоснованным, поскольку отвечает положениям действующего законодательства и позволяет оказывать имущественную поддержку субъектам малого и среднего предпринимательства, осуществляющим приоритетные для муниципального образования виды деятельности.

Негативными последствиями в случае отсутствия предлагаемого правового регулирования является наличие следующих рисков:

- не равный подход для арендаторов, осуществляющих деятельность в сфере креативных индустрий в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре;

- вариативность применения понижающих коэффициентов на усмотрение арендодателя при расчете арендной платы для лиц, осуществляющих деятельность в сфере социального предпринимательства;

- применение понижающих коэффициентов при расчёте арендной платы для подрядных организаций и платежных агентов управляющих организаций, деятельность которых не лицензируется.

По результатам мониторинга решения данной проблемы в других муниципальных образованиях Российской Федерации выявлено, что постановлениями Администрации города Пыть-Яха Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 28.06.2021 № 288-па «Об утверждении методики определения размера арендной платы за использование муниципального имущества», Администрации города Нефтеюганска от 13.10.2017 № 169-нп «Об утверждении методики определения размера арендной платы за пользование муниципальным имуществом в городе Нефтеюганске» при определении размера арендной платы за передаваемое в аренду муниципальное имущество предусмотрены понижающие коэффициенты: для субъектов креативных индустрий в размере 0,5, для субъектов малого и среднего предпринимательства, признанными социальными предприятиями в размере 0,1.

Кроме того, постановлением Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 27.11.2017 № 466-п «О порядке предоставления в аренду имущества, находящегося

в государственной собственности Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, порядке согласования предоставления в аренду имущества, закреплённого за государственными учреждениями Ханты-Мансийского автономного округа - Югры на праве оперативного управления» предусмотрен аналогичные понижающие коэффициенты.

Исходя из представленных сведений в отчете об ОРВ, потенциальными адресатами правового регулирования являются субъекты малого и среднего предпринимательства, некоммерческие организации, иные юридические и физические лица, являющиеся потенциальными арендаторами муниципального имущества – 21 субъект, согласно прогнозным данным департамента имущественных и земельных отношений по результатам анализа действующих договоров аренды муниципального имущества.

Предлагаемое правовое регулирование влечет увеличение доходов бюджета в 2026 году за счет поступлений от арендной платы в сумме 4 787 136,55 рублей.

Правовым регулированием, устанавливаются обязанности для субъектов предпринимательской деятельности, которые влекут содержательные издержки в части расходов на осуществление арендной платы за пользование муниципальным имуществом. При этом увеличение арендной платы в 2026 году для 1 арендатора в среднем составит 227 958,88 руб., для 21 арендатора – 4 787 136,55 руб.

Установленные обязанности экономически обоснованы, исходя из представленных в отчете расчетов.

Информация об ОРВ проекта муниципального нормативного правового акта 10 «апреля» 2026 года размещена разработчиком:

- на официальном портале Администрации города;
- на портале проектов нормативных правовых актов (<https://regulation.admhmao.ru/projects#npa=77826>) (ID проекта 01/14/04-26/00077826).

Для привлечения субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности при проведении оценки регулирующего воздействия субъекты предпринимательской и иной экономической деятельности проинформированы о проведении публичных консультаций в многофункциональном сервисе обмена информацией в группе «ОРВ в Сургуте», канале «ИНВЕСТИРУЙ в СУРГУТ».

Разработчиком проведены публичные консультации по проекту муниципального нормативного правового акта в период с «10» апреля 2026 года по «24» апреля 2026 года.

Уведомления о проведении публичных консультаций были направлены:

- Уполномоченному по защите прав предпринимателей в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре;
- Союзу «Сургутская торгово-промышленная палата»;

- Ассоциации строительных организаций города Сургута и Сургутского района;
- Общероссийской общественной организации содействия привлечению инвестиций в Российскую Федерацию «Инвестиционная Россия»;
- Комитету Сургутской торгово-промышленной палаты по развитию потребительского рынка;
- Ассоциации Лидеров социальных проектов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;
- Региональному отделению Общероссийской Общественной Организации малого и среднего предпринимательства «Опора России»;
- Региональной ассоциации некоммерческих организаций Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;
- Сургутскому городскому муниципальному унитарному предприятию «Городские тепловые сети»;
- Муниципальному казенному учреждению «Казна городского хозяйства»;
- Муниципальному автономному учреждению «Городской парк культуры и отдыха»;
- Муниципальному бюджетному учреждению по работе с подростками и молодежью по месту жительства «Вариант»;
- Муниципальному бюджетному учреждению Центр физической подготовки «Надежда»;
- Муниципальному казенному учреждению «Хозяйственно-эксплуатационное управление»;
- Муниципальному бюджетному общеобразовательному учреждению гимназия «Лаборатория Салахова»;
- Муниципальному бюджетному общеобразовательному учреждению лицей имени генерал-майора Хисматулина Василия Ивановича;
- Индивидуальному предпринимателю Давыдовой Юлии Александровне;
- Обществу с ограниченной ответственностью «Счастливый Художник»;
- Автономной некоммерческой организации консультационно-исследовательский центр «ДУО»;
- Индивидуальному предпринимателю Крымскому Станиславу Александровичу.

По результатам проведения публичных консультаций поступило 3 отзыва, в том числе:

- 1 отзыв от Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, по заключенному соглашению о взаимодействии при проведении ОРВ, экспертизы и оценки фактического воздействия, содержащий информацию об одобрении текущей редакции проекта муниципального нормативного правового акта (об отсутствии замечаний и (или) предложений);
- 1 отзыв от Муниципального казенного учреждения «Казна городского хозяйства» (Андрюшечкина Екатерина, katenochek8@mail.ru) в электронном виде,

с использованием Портала проектов нормативных правовых актов (<https://regulation.admhmao.ru/projects#npa=77826>) (ID проекта 01/14/04-26/00077826), об одобрении текущей редакции проекта муниципального нормативного правового акта (об отсутствии замечаний и (или) предложений);

- 1 отзыв от Сургутского городского муниципального унитарного предприятия «Городские тепловые сети», содержащий 2 замечания (предложения), 1 из которых принято и учтено при доработке проекта, 1 отклонено по обоснованным причинам.

Результаты публичных консультаций и позиция разработчика отражены в таблице результатов публичных консультаций.

Наименование участника публичных консультаций	Высказанное мнение (замечания и (или) предложения)	Позиция разработчика об учете (принятии) или отклонении мнения (замечания и (или) предложения), полученного от участника публичных консультаций (с обоснованием позиции)	Принятое решение об учете (принятии) или отклонении мнения (замечания и (или) предложения) <i>(по результатам урегулирования разногласий с участниками публичных консультаций)</i>
Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре	Замечания и (или) предложения отсутствуют	-	-
Муниципальное казенное учреждение «Казна городского хозяйства» (Андрюшечкина Екатерина, katenochek8@mail.ru)	Замечания и (или) предложения отсутствуют	-	-
Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие «Городские тепловые сети»	1. В абзаце восьмом части 3 приложения к решению слова «не более чем, двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов площади соответствующего помещения» заменить словами	<u>Предложение не принимается.</u> Площадь мест общего пользования не учитывается при расчете арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества площадью до 20 кв. м. Данная норма предусматривает размещение банкоматов, кофейных аппаратов, островках по	<u>Информация о снятии замечания.</u> (письмо СГМУП ГТС от 29.04.2026 № 3954)

	<p>«не более чем, двадцать квадратных метров и (или) не превышает десять процентов площади соответствующего помещения».</p>	<p>изготовлению напитков и т.д.</p> <p>Согласно предложенной редакции помещение может быть до 20 кв. м., а может быть и большей площадью, не превышающей десяти процентов площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения.</p> <p>Принятие нормы, предусматривающей выполнение одного из условий: площадь до 20 кв. м. и (или) не превышает десять процентов площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, приведёт к значительному увеличению расходов по содержанию мест общего пользования муниципальными организациями.</p>	
	<p>2. Абзац 11 части 1 приложения к решению исключить.</p>	<p><u>Предложение принимается частично.</u></p> <p>В целях устранения правового расхождения в Методику будут внесены изменения, предусматривающие исключение пункта 13 приложения 3 к Методике и дополнение указанным пунктом части 1 Методики.</p>	-

По результатам рассмотрения замечаний (предложений) в адрес участника публичных консультаций направлено письмо-уведомление о результатах принятых решений (от 27.04.2026 № 38-02-10849/6).

В связи с получением информации о снятии замечаний (предложений) процедуры урегулирования разногласий не проводились.

По результатам рассмотрения представленных документов установлено:

1. Процедуры ОРВ, предусмотренные порядком соблюдены.

2. Сводный отчет об ОРВ проекта муниципального нормативного правового акта:

2.1. Форма отчета соответствует порядку.

2.2. Информация, содержащаяся в отчете об ОРВ, достаточна.

В приложении к сводному отчету об ОРВ осуществлен расчет расходов субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, с применением методики оценки стандартных издержек субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, возникающих в связи с исполнением требований регулирования, утвержденной приказом Департамента экономического развития ХМАО – Югры от 30.09.2013 № 155.

2.3. Обоснование решения проблемы предложенным способом регулирования достаточно.

3. В проекте муниципального нормативного правового акта не выявлены положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности или способствующие их введению, а также положения, способствующие возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности и местного бюджета.

4. Проект муниципального нормативного правового акта не устанавливает новые и не изменяет ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами обязательные требования, которые связаны с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности и оценка соблюдения которых осуществляется в рамках муниципального контроля, привлечения к административной ответственности, предоставления лицензий и иных разрешений, аккредитации, иных форм оценки и экспертизы для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности.

Следовательно, не подлежит оценке на соответствие принципам, установленным Федеральным законом от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации».

Предлагается: согласовать проект решения Думы города в представленной после устранения замечаний в редакции от 14.05.2026.

Представленный проект решения Думы города подлежит общественной экспертизе в порядке, установленном постановлением Администрации города

от 05.02.2026 № 1025 «Об утверждении порядка проведения общественной экспертизы проектов нормативных правовых актов, регулирующих развитие малого и среднего предпринимательства в городе Сургуте, и признании утратившими силу некоторых муниципальных правовых актов».

Начальник управления

Подписано электронной подписью
Сертификат:
00CC4A56AB0DC52EAE83FA402A5400A5C3
Владелец:
Борисова Екатерина Сергеевна
Действителен: с 01.11.2025 по 25.01.2027

Е.С. Борисова

Исполнитель:
Ворошилова Юлия Павловна,
специалист-эксперт отдела аналитики
и поддержки предпринимательства
управления инвестиций, развития
предпринимательства и туризма
Администрации города
8(3462)52-20-83