

**Сводный отчет о проведении оценки регулирующего воздействия
проекта нормативного правового акта Новосибирской области,
затрагивающего вопросы осуществления предпринимательской
и инвестиционной деятельности**

1. Общая информация

1.1. Областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области (далее – разработчик акта):
министерство строительства Новосибирской области

1.2. Вид и наименование проекта нормативного правового акта:
проект закона Новосибирской области «О внесении изменений в статью 8.11 Закона Новосибирской области «О налогах и особенностях налогообложения отдельных категорий налогоплательщиков в Новосибирской области»

1.3. Предполагаемая дата вступления в силу нормативного правового акта:
со дня, следующего за днем его официального опубликования.

1.4. Краткое описание проблемы и предлагаемого способа регулирования:

1) низкая инвестиционная привлекательность проектов по строительству наемных домов в связи с длительными сроками окупаемости таких проектов и, как следствие, незаинтересованность хозяйствующих субъектов в строительстве таких домов;

2) не окупаемость затрат на строительство наемных домов социального использования, в том числе в связи высоким уровнем налоговой нагрузки;

Проектом закона предлагается:

Освобождение от уплаты налога на имущество организаций, являющихся собственниками и наймодателями или арендодателями жилых помещений жилищного фонда, в связи с тем, что данный налог занимает существенную финансовую долю в затратах организаций. Применение данной меры позволит сформировать легальный рынок доступного арендного жилья, который является одним из приоритетных направлений развития в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».

1.5. Контактная информация исполнителя (разработчика):

Ф.И.О.: Агафонова Наталья Анатольевна

Должность: консультант сводно-аналитического отдела министерства строительства Новосибирской области

Тел: (383) 319-64-78

Адрес электронной почты: agna@nso.ru

2. Описание проблемы, на решение которой направлен предлагаемый способ регулирования, оценка негативных эффектов, возникающих в связи с наличием рассматриваемой проблемы

2.1. Формулировка проблемы, на решение которой направлен предлагаемый способ регулирования:

Необходимость разработки данного Законопроекта связана с наличием следующих проблем:

1) низкая инвестиционная привлекательность проектов по строительству наемных домов в связи с длительными сроками окупаемости таких проектов и, как следствие, незаинтересованность хозяйствующих субъектов в строительстве таких домов;

2) не окупаемость затрат на строительство наемных домов социального использования, в том числе в связи высоким уровнем налоговой нагрузки;

Необходимость реализации мероприятий, создающих налоговые стимулы для участия в программах развития наемного жилищного фонда, также обусловлена высокой социальной значимостью и потребностью населения в наемном жилье.

2.2. Характеристика негативных эффектов, возникающих в связи с наличием проблемы, группы участников отношений, испытывающих негативные эффекты, и их количественные оценки:

Имеющийся сегодня в регионе жилищный фонд для целей коммерческого найма не соответствует масштабу существующей потребности. В очереди на обеспечение социальным жильем состоит более 49 тысяч семей, из них 1,6 тыс. многодетных семей и 5,8 тыс. молодых семей.

2.3. Информация о возникновении, выявлении проблемы и мерах, принятых ранее для ее решения, достигнутых результатах и затраченных ресурсах:

В рамках реализации инвестиционного проекта по формированию фонда жилья коммерческого найма в п. Ложок новосибирского района Новосибирской области построено и введено в эксплуатацию два 3-х этажных жилых дома площадью 6356,2 кв.м на 130 квартир.

В рамках подпрограммы «Развитие жилищного строительства для целей коммерческого найма» (арендное жилье) долгосрочной целевой программы «Стимулирование развития жилищного строительства Новосибирской области на 2015-2020 годы» предоставляется государственная поддержка отдельным категориям граждан, являющихся нанимателями по договорам коммерческого найма жилых помещений. С одной стороны, это позволяет стимулировать спрос на жилье коммерческого найма, а с другой – обеспечить комфортными условиями

проживания граждан, поддержка которых является приоритетом государственной политики.

Сотрудники компаний-резидентов технопарков, научные работники академий наук, работники государственных учреждений, а также работники предприятий оборонно-промышленного комплекса, граждане, пострадавшие от действий недобросовестных застройщиков заключившие договоры коммерческого найма жилых помещений в данных домах, согласно постановлению Правительства Новосибирской области от 30.07.2012 № 366-п «О государственной поддержке отдельных категорий граждан, являющихся нанимателями по договорам коммерческого найма жилых помещений» имеют право на субсидии для компенсации части расходов по оплате коммерческого найма жилых помещений. Субсидии предоставляются в размере до 50% платежей в течение срока действия договора коммерческого найма жилого помещения, но не более двух лет.

2.4. Источники данных:
отсутствуют

3. Анализ международного опыта, опыта субъектов Российской Федерации в соответствующих сферах деятельности

Меры налогового стимулирования развития наемного жилищного фонда применяются во многих странах. Рассматривая опыт зарубежных стран, необходимо отметить, что реализация проектов «наемного жилищного фонда» невозможна без участия государственной поддержки.

Международный опыт показывает, что наем жилых помещений не только позволяет решать жилищные потребности для многих групп населения, но и повышает территориальную мобильность населения и позволяет обеспечивать как занятость населения, так и развитие новых производств.

Арендное жилье во всех странах представлено двумя основными типами: коммерческое (рыночное) арендное жилье и некоммерческое арендное жилье.

Структура арендного жилищного сектора в Европейских странах (% от жилищного фонда)

Страны	Арендный жилищный сектор	В том числе		Преобладающая концепция защиты интересов участников арендных отношений ¹
		коммерческая аренда	некоммерческая аренда	

¹ <http://www.globalpropertyguide.com>. Шкала оценки: (-2) – наиболее лояльно к нанимателям; (-1) – относительно лояльно к нанимателям; (0) – нейтрально по отношению к нанимателю и наймодателю; (1) – лояльно к наймодателям.

Австрия (2009)	40	17	23	-1
Бельгия (2009)	31	24	7 ²	-1
Дания (2009)	39	20	19	-2
Финляндия (2008)	31	15	16	0
Франция (2006)	49	22	17	-2
Германия (за исключением бывшей ГДР, 2008)	54	49	5 ³	-1
Польша	17	5	12	0
Словения (2004)	9	3	6	1
Нидерланды (2008)	42	10	32 ⁴	-1
Швеция (2008)	44	27	17	-2
Великобритания (2004)	31	11	20	1

Основные инструменты государственного стимулирования развития арендного жилищного сектора включают субсидии и налоговые стимулы.

Налоговые стимулы, с одной стороны, создают условия для частного наймодателя увеличивать прибыль, а с другой стороны, позволяют снизить возможные потери.

4. Цели предлагаемого правового регулирования и обоснование их соответствия принципам правового регулирования, посланию Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации, посланию Губернатора Новосибирской области Законодательному Собранию Новосибирской области, концепции стратегии социально-экономического развития Новосибирской области, стратегии социально-экономического развития Новосибирской области, основным направлениям деятельности Правительства Новосибирской области, государственным программам Новосибирской области, концепциям, стратегиям и иным утверждаемым Губернатором Новосибирской области или Правительством Новосибирской области документам, в которых формулируются и обосновываются цели и приоритеты политики Новосибирской области, направления достижения указанных целей, а также задачи, подлежащие решению для достижения указанных целей, поручениям Президента и Правительства Российской Федерации, Губернатора Новосибирской области или Правительства Новосибирской области

4.1. Основание для разработки проекта нормативного правового акта:

Подпункт «д» пункта 2 Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» в целях формирования рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан.

4.2. Описание целей предлагаемого регулирования, их соотношение с проблемой	4.3. Сроки достижения целей предлагаемого регулирования	4.4. Индикаторы достижения целей регулирования по годам
создание легального наемного жилищного фонда на территории Новосибирской области	2016-2020	Площадь арендного жилищного фонда

5. Описание предлагаемого регулирования и иных возможных способов решения проблемы, включая вариант, который позволит достичь поставленных целей без введения нового правового регулирования

5.1. Описание предлагаемого способа решения проблемы и преодоления связанных с ней негативных эффектов:

Проект Закона направлен на реализацию мер налогового стимулирования экономической деятельности по созданию и эксплуатации наемного жилищного фонда, предоставлению жилых помещений внаем на условиях найма и найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

5.2. Описание иных способов решения проблемы, включая вариант, который позволит достичь поставленных целей без введения нового правового регулирования (с указанием того, каким образом каждым из способов могла бы быть решена проблема, и количественных показателей):

Достичь поставленных Указом Президента Российской Федерации целей, по формированию рынка доступного арендного жилья, позволит реализация статьи 91.19 Жилищного кодекса РФ. Посредством предоставления государственной, муниципальной и (или) иной поддержки для создания, эксплуатации наемного дома социального использования.

5.3. Обоснование выбора предлагаемого способа решения проблемы:

Проект Закона подготовлен в целях реализации Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».

6. Основные группы субъектов предпринимательской и иной деятельности, иные заинтересованные лица, включая областные исполнительные органы государственной власти Новосибирской области, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием, оценку количества таких субъектов

Организации, являющиеся собственниками и наймодателями или арендодателями жилых помещений жилищного фонда, сдаваемого в наем гражданам или в аренду юридическим лицам (с последующей сдачей в наем гражданам) по стоимости, не превышающей установленную нормативным актом Новосибирской области, используемого в отчетном (налоговом) периоде по назначению для проживания граждан на основании договора найма.

7. Новые функции, полномочия, обязанности и права областных исполнительных органов государственной власти Новосибирской области и органов местного самоуправления муниципальных образований Новосибирской области или сведения об их изменении, а также порядок их реализации

Отсутствуют.

8. Оценка соответствующих расходов (возможных поступлений) консолидированного бюджета Новосибирской области

Данная мера не приведет к существенным выпадающим доходам Новосибирской области, так как в собственности юридических лиц находится только 10% общей площади жилых помещений (по данным Росстата, форма 1-жилфонд).

Меры налогового стимулирования предусмотрены, в первую очередь, для развития сектора найма жилых помещений в специально созданных наемных домах, практика строительства и эксплуатации которых в Новосибирской области практически отсутствует, а, следовательно, и отсутствует налогооблагаемая база в рамках такой деятельности.

Расчет недополученных доходов за 2015 год произведен с учетом того, что на территории Новосибирской области работает два проекта доходных домов (ООО «Центр жилищного найма», ОАО «Трансервис»).

Сумма налога на имущество составляет:

ООО «Центр жилищного найма» – 5 800,00 руб.;

ОАО «Трансервис» – 3 865,42 руб.;

Кроме того, если рассмотреть планируемую долю наемного жилья в 2015 году в размере 2 % от введенного и не реализованного в 2014 году жилья и планируемого ввода 2015 года, что составит 27,0 тыс. кв. метров, сумма (расчетная) по налогу на имущество составит 29 010,94 руб.

Итого общая сумма недополученных поступлений в бюджет Новосибирской области по налогу на имущество за 2015 год составит не более 38 676,36 рублей.

Для расчета принята средняя стоимость 1 кв.м (в г. Новосибирске) – 48 839,97 руб., налоговая ставка – 2,2%;

9. Новые обязанности или ограничения для субъектов предпринимательской и иной деятельности либо изменение содержания существующих обязанностей и ограничений, а также порядок организации их исполнения

Отсутствуют.

10. Оценка расходов субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, связанных с необходимостью соблюдения установленных обязанностей или ограничений либо с изменением содержания таких обязанностей или ограничений

Отсутствуют.

11. Риски решения проблемы предложенным способом регулирования и риски негативных последствий

Отсутствуют.

12. Предполагаемая дата вступления в силу акта, оценка необходимости установления переходного периода и (или) отсрочки вступления в силу проекта акта либо необходимость распространения предлагаемого регулирования на ранее возникшие отношения

12.1. Предполагаемая дата вступления в силу акта: со дня, следующего за днем его официального опубликования

12.2. Необходимость установления переходного периода и (или) отсрочки введения предлагаемого регулирования: нет.

Срок переходного периода: 0 дней с момента принятия нормативного правового акта.

12.3. Обоснование необходимости установления переходного периода и (или) отсрочки вступления в силу акта либо необходимость распространения предлагаемого регулирования на ранее возникшие отношения: отсутствует.

13. Описание методов контроля эффективности избранного способа достижения целей регулирования

13.1. Описание методов контроля эффективности избранного способа достижения целей регулирования:

Министерство строительства Новосибирской области на основании запрашиваемой информации в ОМС проводит мониторинг численности граждан состоящих на учете нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений в органах местного самоуправления.

**14. Необходимые для достижения заявленных целей регулирования
организационно-технические, методологические, информационные и иные
мероприятия**

14.1. Мероприятия, необходимые для достижения целей регулирования	14.2. Сроки мероприятий	14.3. Описание ожидаемого результата	14.4. Объем финансирования	14.5. Источники финансирования
принятие проекта закона Новосибирской области «О внесении изменений в статью 8.11 Закона Новосибирской области «О налогах и особенностях налогообложения отдельных категорий налогоплательщиков в Новосибирской области»	со дня, следующего за днем его официального опубликования	формирование легального рынка доступного арендного жилья	-	-

14.6. Общий объем затрат на необходимые для достижения заявленных целей регулирования организационно-технические, методологические, информационные и иные мероприятия: 0 тыс. руб.

15. Индикативные показатели, программы мониторинга и иные способы (методы) оценки достижения заявленных целей регулирования

15.1. Оценка общих затрат на ведение мониторинга (в среднем в год): 0 тыс. руб.

15.2. Описание иных способов (методов) оценки достижения заявленных целей регулирования: отсутствуют.

16. Сведения о размещении извещения, сроках представления предложений, в связи с таким размещением, лицах, представивших предложения

16.1. Срок, в течение которого разработчиком принимались предложения в связи с размещением извещения по проекту акта:

начало: «30» апреля 2015 г.; окончание: «19» мая 2015 г.

16.2. Сведения о количестве замечаний и предложений, полученных в результате размещением извещения по проекту акта:

Всего замечаний и предложений: 2, из них учтено:
полностью: 0, учтено частично: 0, не учтено 2.

17. Иные сведения, которые, по мнению разработчика, позволяют оценить обоснованность предлагаемого регулирования

17.1. Иные необходимые, по мнению разработчика, сведения с указанием источников данных: отсутствуют.

Руководитель

С.В. Боярский

03.06.2015

Дата

Подпись

<*> – не заполняется для проектов актов, разрабатываемых исключительно в целях приведения отдельных формулировок нормативных правовых актов Новосибирской области, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, в соответствии с требованиями федерального законодательства, и проектов актов, предусматривающих внесение изменений в действующие нормативные правовые акты Новосибирской области, затрагивающие вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, не предусматривающие введение, исключение или изменение прав и обязанностей участников регулируемых правоотношений.

27.06.15

СВОДКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ

по результатам публичных консультаций проекта нормативного правового акта Новосибирской области, затрагивающего вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности ^{<*>}

Наименование нормативного правового акта: проект закона Новосибирской области «О внесении изменений в статью 8.11 Закона Новосибирской области «О налогах и особенностях налогообложения отдельных категорий налогоплательщиков в Новосибирской области»

Предложения в рамках публичных консультаций принимались с 30.04.2015 по 19.05.2015.

Продление срока, в течение которого предложения принимаются разработчиком акта: отсутствует.

Количество экспертов, участвовавших в обсуждении: 0.

N	Участник публичных консультаций	Вопрос для обсуждения	Предложение участника консультаций	Результат рассмотрения предложения разработчиком	Комментарий разработчика
1	Министерство финансов и налоговой политики НСО (Кизилев А. А.)	Внесение изменений в статью 8.11 Закона Новосибирской области «О налогах и особенностях налогообложения отдельных категорий налогоплательщиков в Новосибирской области»	Установление данной льготы является непрозрачным механизмом предоставления бюджетных средств ввиду невозможности оценки эффективности их использования. Считаем, что оказание адресной поддержки более эффективно.	Не учтено	Данный проект направлен на реализацию Указа Президента РФ от 07.05.2012 № 600. Предлагаемые меры налогового стимулирования позволят увеличить доступность найма жилья, что является основным направлением государственной жилищной политики по развитию наемного жилищного фонда. Возникшее несогласие с предложениями Минфина НСО планируется обсудить на совещании у первого заместителя Председателя Правительства Новосибирской области с участием
			Вступление в силу закона может быть только с 1 января 2016 года, так как вступление в силу с 1 января 2015 года повлечет выпадающие доходы областного бюджета и риск разбалансировки	Не учтено	

			бюджета. Согласно рекомендациям Минфина РФ, предлагаем установить срок действия льготы 2 года для оценки ее эффективности.		Минфина НСО и Минэкономразвития НСО
2	Уполномоченный по защите прав предпринимателей в НСО (Вязовых В.А.)		Предложения отсутствуют		

<*> – не заполняется для проектов актов, разрабатываемых исключительно в целях приведения отдельных формулировок нормативных правовых актов Новосибирской области, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, в соответствие с требованиями федерального законодательства, и проектов актов, предусматривающих внесение изменений в действующие нормативные правовые акты Новосибирской области, затрагивающие вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, не предусматривающие введение, исключение или изменение прав и обязанностей участников регулируемых правоотношений.