

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту решения Думы города
«О внесении изменений в решение Думы города от 21.02.2018
№ 233-VI ДГ «О методике расчета арендной платы за пользование
муниципальным имуществом, расположенным на территории города»

1) В связи с введением режима повышенной готовности на период до особого решения с учетом состояния эпидемиологической обстановки, а также режима обязательной самоизоляции на территории Ханты-мансийского автономного округа-Югры Администрация города предлагает предусмотреть дополнительные меры поддержки для некоммерческих организаций, арендующих муниципальное имущество.

Пунктом 12 решения Думы г. Сургута от 21.02.2018 № 233-VI ДГ «О Методике расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города» установлено, что внесение арендной платы производится арендатором путём перечисления денежных средств в порядке предоплаты за каждый месяц до пятого числа текущего месяца. За нарушение сроков внесения ежемесячной арендной платы начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Предлагаемый к принятию проект решения Думы города позволит предоставить некоммерческим организациям отсрочку внесения арендных платежей, начисленных за период с 01.03.2020 по 31.12.2020, до 01.01.2023.

Изменение условий внесения арендной платы будет оформляться дополнительным соглашением к договору аренды муниципального имущества.

Ежемесячные поступления арендной платы в доходную часть бюджета города от сдачи в аренду муниципального имущества некоммерческим организациям, в соответствии с условиями договоров аренды муниципального имущества, составляют 163 617,00 сто шестьдесят три тысячи шестьсот семнадцать) руб.

Принятие данного проекта повлечет уменьшение доходов от сдачи в аренду имущества, запланированных в доходной части бюджета города на 2020 год в размере 1 636 170 руб., (один миллион шестьсот тридцать шесть тысяч сто семьдесят) руб.

2) Приложением 2 к Методике утверждены базовые ставки арендной платы за один квадратный метр площади муниципального имущества, расположенного на территории города.

Согласно п.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.

Союзом «Сургутская торгово-промышленная палата» в целях

определения актуальности базовых ставок арендной платы и обоснования необходимости внесения корректировок в действующие базовые ставки с учетом развития рынка недвижимости в городе Сургуте и иных факторов, влияющих на размер арендной платы было проведено исследование стоимости арендной платы за пользование помещениями, на территории города Сургута при пользовании имуществом у юридических лиц, с учетом территориальных зон. Расчет представленных СТПП базовых ставок проводился по итогам 2019 года.

Учитывая незначительные изменения средней стоимости 1 кв.м. коммерческих помещений на рынке города Сургута в 2020 году по сравнению с данными 2019 года эксперты считают нецелесообразным увеличение базовой ставки арендной платы за 1 кв.м. площади муниципального имущества, расположенного на территории города Сургута на 2021 год.

Сравнительный анализ действующих базовых ставок с предлагаемыми Союзом «Сургутская торгово-промышленная палата» показывает, что уменьшение арендной платы составит от 2 до 6%.

Наименование помещений*	группы	Изменение базовых ставок (%)			
		Зона I	Зона II	Зона III	Зона IV
Офисно - торговые		-4%	-3%	-3%	-2%
Производственно - складские		0%	0%	0%	-6%

В целях определения возможных изменений неналоговых поступлений в бюджет городского округа город Сургут в 2021 году от сдачи в аренду муниципального имущества проведен анализ 34 договоров аренды в том числе 17 из которых заключены по итогам торгов на право заключения договора аренды.

Поступления арендных платежей по указанным договорам аренды в год на действующих условиях составит 732 999,73 (семьсот тридцать две тысячи девятьсот девяносто девять) руб.

Сумма недополученных доходов в случае изменения базовых ставок с соответствии с данными экспертного заключения при изменении базовых ставок на 2021 год составит 169 979,81 руб. в год, что в процентном выражении меньше 1 процента.

По результатам проведенных исследований, предлагается оставить базовые ставки на 2021 год на уровне базовых ставок за один квадратный метр площади муниципального имущества, расположенного на территории города, действующих в 2020 году:

Наименование помещений*	группы	Базовые ставки за 1 кв.метр в месяц, (без учета НДС) руб.			
		Зона I	Зона II	Зона III	Зона IV
Офисно - торговые		599	579	577	387
Производственно - складские		215	279	201	252

Данные базовые ставки сформированы по аналогии с базовыми ставки 2019 года за вычетом корректировок на торг 15%.

В случае принятия предлагаемого Проекта общий размер арендной платы не изменится.

Приложение: 1) автоматизированная копия решения Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ «О методике расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города» (в редакции от 15.04.2020 № 439-VI ДГ) на 16 л. в 1 экз.;

2) копия экспертного заключения о размере базовых ставок арендной платы за муниципальное имущество, расположенное на территории города Сургута, проведенных Союзом «Сургутская торгово-промышленная палата» на 8 л. в 1 экз.

Председатель комитета
по управлению имуществом
Администрации города

Р. Емельянова