

Пояснительная записка к проекту решения Думы города
«О внесении изменений в решение Думы города от 26.12.2012 № 281-V ДГ «Об
утверждении методики расчета арендной платы за пользование муниципальным
имуществом, расположенным на территории города»

Согласно подп. 7 п. 1 ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» к вопросам местного значения городского округа относится, в том числе, создание условий для предоставления транспортных услуг населению и организация транспортного обслуживания населения в границах городского округа.

Соответственно, организация остановочных пунктов, как части транспортной инфраструктуры города, и поддержание их в надлежащем техническом состоянии является обязанностью местных органов власти.

Остановочный пункт – место остановки транспортных средств по маршруту регулярных перевозок, оборудованное для посадки, высадки пассажиров и ожидания транспортных средств (ст. 1 ФЗ № 259-ФЗ от 08.11.2007 «Устав автомобильного транспорта»).

Остановочные пункты являются местами скопления людей и в этой связи являются привлекательными для размещения на них торговых объектов (остановочных комплексов с торговыми павильонами), принадлежащих субъектам различного бизнеса.

В настоящее время, размещение остановочных комплексов осуществляется на основании договора аренды земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества – часть автодороги (остановочный пункт).

Согласно ст. 39.6 ЗК РФ размещение нестационарных торговых объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании схемы размещения нестационарных торговых объектов без выделения земельного участка.

Фактически, остановочные комплексы размещаются и эксплуатируются на сооружении, являющемся объектом недвижимости и находящемся в муниципальной собственности – на автодороге.

С целью определения рыночной стоимости права аренды за пользование частью автодороги для размещения остановочных комплексов был сделан запрос в Сургутскую торгово-промышленную палату. В связи с отсутствием рынка аренды подобных объектов в городе Сургуте от СТПП был получен ответ о невозможности проведения маркетингового исследования.

Постановлением Правительства РФ от 29.10.2009 № 860 «О требованиях к обеспеченности автомобильных дорог общего пользования объектами дорожного сервиса, размещаемыми в границах полос отвода» установлено, что автомобильные дороги общего пользования федерального, регионального, межмуниципального и местного значения обустраиваются различными видами объектов дорожного сервиса, размещаемых в границах полос отвода таких автомобильных дорог, исходя

из транспортно-эксплуатационных характеристик и потребительских свойств этих дорог. На объектах дорожного сервиса, размещаемых в границах полос отвода автомобильных дорог, обеспечивается оказание минимально необходимых услуг в соответствии с требованиями к перечню минимально необходимых услуг, оказываемых на объектах дорожного сервиса, размещаемых в границах полос отвода автомобильных дорог.

В Постановлении Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 (в редакции Постановления Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 № 13) сделан вывод о том, что, если права на земельные участки, здания, сооружения, помещения ранее были зарегистрированы за арендодателем, на государственную регистрацию договора аренды может быть представлен подписанный сторонами документ, содержащий графическое и/или текстуальное описание той части недвижимой вещи, пользование которой будет осуществляться арендатором (в том числе с учетом данных, содержащихся в кадастровом паспорте соответствующей недвижимой вещи).

Таким образом, отсутствует необходимость выделять часть дороги в качестве самостоятельного объекта. Учитывая вышеизложенное, предоставление в аренду части автомобильной дороги для размещения остановочных комплексов является правомерным.

Расчет арендной платы за пользование частью автодороги для размещения и эксплуатации остановочных комплексов с торговыми павильонами был доработан в соответствии с решением Думы г. Сургута от 29.09.2006 № 74-IVДГ «О Правилах распространения наружной рекламы на территории города Сургута», с учетом предложения аппарата Думы города Сургута рассмотреть возможность применения по аналогии нормы статьи 19 «Наружная реклама и установка рекламных конструкций» Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе».

Поскольку автомобильные дороги расположены на выделенных земельных участках, целесообразно для расчета базовой ставки арендной платы за 1 кв.м. площади места размещения остановочного комплекса использовать средний уровень кадастровой стоимости 1 кв. м земельного участка по городскому округу город Сургут, утверждённый постановлением Правительства Ханты-Мансийского АО – Югры, который составляет 3 064,01 руб. (вид разрешенного использования – земельные участки, предназначенные для автомобильных дорог).

Остановочные пункты, с расположенными на них остановочными комплексами, являются в соответствии с ФЗ № 257-ФЗ от 08.11.2007 «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в РФ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» элементами обустройства автомобильных дорог.

Следовательно, социально-экономические последствия предлагаемых изменений, заключаются, во-первых, в возможности обеспечения надлежащего

содержания транспортной инфраструктуры, во-вторых, в возможности обеспечения жителей города наиболее комфортными условиями ожидания маршрутного транспорта, в-третьих, в возможности сократить расходы бюджета на содержание транспортной инфраструктуры, в-четвертых, в возможности получить дополнительный доход в бюджет города в размере 10 668 032,30 руб.

Кроме того, гражданским законодательством РФ на арендатора возлагается обязанность поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества. Соответственно, к поддержанию транспортной инфраструктуры в надлежащем состоянии будут привлекаться и субъекты малого предпринимательства, что повысит социальную ответственность бизнеса.

Директор департамента

В.Д. Клочков

16.04.15г

Пешков Сергей Михайлович

(3462)52-83-05

Дробяк Оксана Владимировна

(3462)52-83-23

Голубенко Екатерина Анатольевна

(3462)52-83-19

Приложение к пояснительной записке
изменений в решение Думы города от 26.12.2012 №
281-V ДГ «Об утверждении методики расчета
арендной платы за пользование муниципальным
имуществом, расположенным на территории города»

Местоположение	Площадь земельного участка, кв.м.	Сумма годовой арендной платы за земельный участок*	Сумма годовой арендной платы за земельный участок с учетом прогнозируемого уровня инфляции на 2015 год - 5.5%	сумма годовой арендной платы за пользование частью автодороги для размещения остановочного комплекса с торговым павильоном
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	69	28 980,00	30 573,90	264 270,86
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	42	20 920,46	22 071,09	160 860,53
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	50	25 297,74	26 689,12	191 500,63
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	27	11 340,00	11 963,70	103 410,34
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	28,13	11 814,60	12 464,40	107 738,25
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	65	27 300,00	28 801,50	248 950,81
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	27	11 340,00	11 963,70	62 046,20
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	42	21 823,30	23 023,58	160 860,53
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	44,5	23 012,54	24 278,23	170 435,56
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	63	26 460,00	27 916,30	241 290,79
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	38	15 960,00	16 837,80	87 324,29
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	30	12 600,00	13 293,00	114 900,38
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	43	18 060,00	19 053,30	164 690,54
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	52,5	22 050,00	23 262,75	160 860,53
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	24	10 080,00	10 634,40	55 152,18
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	38,75	17 750,75	18 727,04	148 412,98
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	21	8 820,00	9 305,10	80 430,26
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	31	15 829,23	16 699,84	118 730,39
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	49	20 580,00	21 711,90	112 602,37
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	32	14 656,11	15 462,20	73 536,24
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	39,25	16 551,76	17 462,11	90 196,79
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	22,5	9 450,00	9 969,75	51 705,17
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	19,5	8 190,00	8 640,45	44 811,15
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	32,5	23 415,48	24 703,33	124 475,41
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	57	23 894,72	25 208,93	174 648,57
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	39	19 376,28	20 441,98	119 496,39
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	58	22 680,47	23 927,90	133 284,44
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	37	18 506,52	19 524,38	141 710,46
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	42,7	20 412,45	21 535,13	163 541,53
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	42	18 868,90	19 906,69	160 860,53
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	46,2	23 803,08	25 112,25	176 946,58
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	49	23 750,00	25 056,25	187 670,61
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	20	8 400,00	8 862,00	61 280,20
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	46,2	18 970,40	20 013,77	141 557,26
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	35	14 700,00	15 508,50	107 240,35
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	42	19 561,70	20 637,59	128 688,42
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	43,8	22 566,22	23 807,36	167 754,55
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	50	23 357,67	24 642,34	153 200,50
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	52,5	22 050,00	23 262,75	160 860,53
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	31	15 377,83	16 223,61	94 984,31
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	23	9 660,00	10 191,30	88 090,29
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	44	21 289,91	22 460,86	168 520,55
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	36	18 456,85	19 471,98	137 880,45
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	38	15 974,16	16 852,74	116 432,38
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	39	16 090,47	16 975,45	119 496,39
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	37	17 393,92	18 350,58	141 710,46
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	25	11 508,93	12 141,92	76 600,25
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	45	20 290,45	21 406,42	172 350,56
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	27,8	11 676,00	12 318,18	106 474,35
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	32	15 451,20	16 301,02	98 048,32
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	27	10 588,90	11 171,29	82 728,27
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	34,5	14 490,00	15 286,95	79 281,28
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	36	14 613,31	15 417,04	110 304,36
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	42	17 640,00	18 610,20	160 860,53
мкр. 7 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	33,7	15 235,04	16 072,87	103 257,14

мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	33	13 860,00	14 622,30	101 112,33
мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	27	11 340,00	11 963,70	103 410,34
мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	37,5	17 579,36	18 546,22	143 625,47
мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	23,4	11 338,86	11 962,50	89 622,29
мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	40,5	18 303,95	19 310,67	155 115,51
мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	36	15 120,00	15 951,60	137 880,45
мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	33	13 860,00	14 622,30	101 112,33
мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	23,3	9 786,00	10 324,23	89 239,29
мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	36	16 036,55	16 918,56	137 880,45
мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	42	19 132,97	20 185,28	160 860,53
мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	45	22 814,54	24 069,34	137 880,45
мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	48	20 160,00	21 268,80	147 072,48
мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	60	25 359,66	26 754,44	137 880,45
мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	49	договор расторгнут		112 602,97
мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	44	18 453,86	19 468,82	101 112,33
мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	62	26 040,00	27 472,20	237 460,78
мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	74	31 080,00	32 789,40	283 420,93
мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	44	18 480,00	19 496,40	101 112,33
мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	80	33 600,00	35 448,00	306 401,00
мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	41	17 220,00	18 167,10	125 624,41
мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	42,7	20 019,44	21 120,51	130 833,23
мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	51	24 684,78	26 042,44	156 264,51
мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	56	23 520,00	24 813,60	214 480,70
мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	77	32 340,00	34 118,70	176 946,58
мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	27	11 340,00	11 963,70	62 046,20
мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	39	16 380,00	17 280,90	119 496,39
мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	161	79 689,88	84 072,82	616 632,01
мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	58	24 360,00	25 699,80	222 140,73
мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	39	16 380,00	17 280,90	149 370,49
мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	44	18 480,00	19 496,40	168 520,55
мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	21	8 820,00	9 305,10	80 430,26
мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	41	20 393,25	21 514,88	125 624,41
мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")	40	16 867,34	17 795,04	91 920,30
мкр.17 по ул.30 лет Победы (ост."ДК Строитель")		1 641 757,79	1 732 054,47	12 400 086,77

Разница

10 668 032,30

Расчет составил главный специалист ОпУИМПИС

Е.А. Голубенко