

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

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

Решением Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ была утверждена методика расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города».

Союзом «Сургутская торгово-промышленная палата», было проведено маркетинговое исследование стоимости арендной платы коммерческих инфраструктур на территории города Сургута (далее – Исследования).

Исследованием предложено классификацию помещений по назначению привести в соответствие с общепринятой в среде профессиональных участников рынка, риелторов и оценщиков, выделяя помещения офисно-торгового и производственно-складского назначения и для такого вида недвижимости предложена стоимость аренды за 1 кв. метр в зависимости от месторасположения.

В целях совершенствования порядка исчисления арендной платы за имущество, находящееся в муниципальной собственности Методикой расчета арендной платы был изменен подход к определению базовой ставки арендной платы за один квадратный метр площади муниципального имущества, расположенного на территории города, а именно здания, помещения, и введены две группы помещений:

Наименование группы помещений	Базовые ставки за 1 кв.метр в месяц, (без учета НДС) руб.			
	Зона I	Зона II	Зона III	Зона IV
Офисно - торговые	609	533	511	355
Производственно - складские	215	279	201	266

Учитывая, что арендная плата за оборудование рассчитывается из его балансовой стоимости, изменения коснулись только базовых ставок за пользование зданиями и помещениями.

В собственности муниципального образования имеются здания бань, закрепленные на праве хозяйственного ведения за СГМУП «Городские тепловые сети»:

1) Банно-прачечный комплекс № 1, расположенный по адресу: г. Сургут, ул. Декабристов, 11;

2) Баня, расположенная по адресу: г. Сургут, ул. Нефтяников, 31.

В соответствии с Уставом СГМУП «Городские тепловые сети», предметом деятельности предприятия является поставка юридическим и физическим лицам тепловой энергии и горячей воды. Предприятие создано с целью бесперебойного теплоснабжения, водоснабжения жилищного фонда, объектов промышленного и социально – культурного назначения города Сургута независимо от их территориальной принадлежности.

Предоставление предприятием банно – прачечных услуг не относится к профильным видам деятельности предприятия.

Кроме того, содержание бань для СГМУП «Городские тепловые сети» на протяжении ряда лет являлось убыточным. Убытки по содержанию и эксплуатации БПК № 1 и бани «Нефтяник» составляли:

- в 2014 году - 20 023 тыс.руб.;
- в 2015 году -16 790 тыс. руб.;
- за 2 месяца 2016 года - 2 830 тыс.руб.

Убытки покрывались за счет прибыли от основных видов деятельности (тепловая энергия), в связи с чем на предприятии было принято решение о сдаче банно – прачечного комплекса в аренду.

Методика расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, утвержденная Решением Думы города Сургута от 26.12.2012 № 281-V ДГ, который предусматривала специальный порядок исчисления арендной платы за пользование недвижимыми объектами, оборудованием и прочим имуществом, входящим в состав банно – прачечных комбинатов (п. 13).

Арендная плата в месяц, рассчитанная в соответствии указанной Методикой составляла 39 466,23 руб. без учета НДС, в том числе:

- здание - 21 378,38 руб. в месяц;
- оборудование и прочее имущество, входящее в состав банно-прачечного комбината - 18 087,85 руб. месяц.

В связи с исключением указанного порядка исчисления арендной платы за пользование недвижимыми объектами, оборудованием и прочим имуществом, входящим в состав банно – прачечных комбинатов и применением формулы, предусмотренной п.1 Методики расчета арендной платы, принятой Решением Думы города Сургута от 21.02.2018 № 233-VI ДГ (по группе: помещения «Офисно-торговые»), сумма арендной платы в месяц составит 491 907,61 (без учета НДС), в том числе:

- здание -428 265,50 руб.;
- оборудование и прочее имущество - 63 642,11 руб.

Таким образом, прослеживается многократное увеличение стоимости, как за помещения, так и за оборудование банно-прачечных комбинатов и, учитывая, что услугами муниципального банно – прачечного комплекса пользуются граждане, относящиеся к социальным группам населения (пожилые граждане, многодетные семьи, граждане, проживающие в неблагоустроенном жилье), что в свою очередь повлечет значительное повышение стоимости банно – прачечных услуг.

Повышение стоимости услуг, в свою очередь, приведет ряду негативных последствий, таких как:

- недовольство граждан, являющихся потенциальными получателями данных услуг;
- отказ потенциальных арендаторов от заключения договоров аренды;

Следует отметить, что помимо обязательных арендных платежей за пользование недвижимым имуществом, арендатор обязан оплачивать в виде обязательных платежей, таких как налог на имущество, плату за земельный участок и амортизационные отчисления, а также производить оплату за поставленные коммунальные ресурсы (тепловая энергия, горячая вода, холодная вода, стоки, электроэнергия).

Необходимо отметить, что в отношении решения Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ «Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города» на стадии проекта была проведена углубленная оценка регулирующего воздействия предлагаемого правового регулирования. По результатам ОРВ было получено положительное заключение и предлагалось утвердить проект в предложенной редакции.

Предлагаемая редакция содержала вводимую норму, которая была исключена в ходе последующего согласования проекта решения Думы города с Аппаратом Думы города.

Председатель комитета
по управлению имуществом
Администрации города

С.М. Пешков

13.04.18

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

Редакция проекта решения Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ «Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города»»	Редакция проекта решения Думы города «О внесении изменений в решение Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ «Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города»
Норма отсутствует	«10.1. Расчет размера годовой арендной платы за пользование недвижимыми объектами, оборудованием и прочим имуществом, входящим в состав банно-прачечных комбинатов, производится по следующей формуле: $A = Ц_1 \times K_a / 100$, где: A - годовая арендная плата (рублей); Ц ₁ - балансовая стоимость недвижимых объектов, входящих в состав банно-прачечных комбинатов (рублей); K _a - арендный процент».