

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) 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, которая утверждается 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 2020 и первого квартала 2021 года.

Сравнительный анализ действующих базовых ставок с предлагаемыми Союзом «Сургутская торгово-промышленная палата» показывает, что уменьшение арендной платы базовых ставок 2022 года с учетом коэффициента на уторговывание по отношению к базовым ставкам 2021 года составит от 3 до 19%.

2021					2022				
Наименование группы помещений	Базовые ставки за 1 кв.метр в месяц, (без учета НДС) руб.				Наименование группы помещений	Базовые ставки за 1 кв.метр в месяц, (без учета НДС) руб.			
	Зона I	Зона II	Зона III	Зона IV		Зона I	Зона II	Зона III	Зона IV
Офисно - торговые	599	579	577	387	Офисно - торговые	583	515	493	325
Производственно - складские	215	279	201	252	Производственно - складские	215	279	201	233

Наименование группы помещений	Изменение базовых ставок (%)			
	Зона I	Зона II	Зона III	Зона IV
Офисно - торговые	-3%	-12%	-17%	-19%
Производственно - складские	0%	0%	0%	-8%

В целях определения возможных изменений неналоговых поступлений в бюджет городского округа город Сургут в 2022 году от сдачи в аренду

муниципального имущества проведен анализ 43 договоров аренды, заключенных в соответствии с решением Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ «О Методике расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города», в том числе 19 из которых заключены по итогам торгов на право заключения договора аренды, в отношении которых размер арендной платы не может быть пересмотрен в сторону уменьшения.

Общая сумма поступлений по 43 договорам составляет 10 617 687,36 (десять миллионов шестьсот семнадцать тысяч шестьсот восемьдесят семь) руб.

Размер арендной платы может быть фактически уменьшен по 24 договорам аренды муниципального имущества.

Необходимо учесть, что в отношении 21 договора из указанных 24 при расчете арендной платы к базовым ставкам применен понижающий коэффициент, позволяющий снизить арендную плату от 20 до 90%. По данным договорам аренды базовые ставки варьируются от 39 до 539 рублей за 1 кв.м. без учета НДС и коммунальных услуг.

Поступления арендных платежей по указанному 21 договору аренды в год составляет 4 620 060,00 руб. (без учета применения понижающих коэффициентов могло составить 13 636 509,00 руб).

Таким образом, размер поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства, самозанятым, а также некоммерческим организациям составляет - 9 016 449,00 руб. в год.

В случае изменения базовых ставок арендной платы в соответствии с данными экспертного заключения Союза «Сургутская торгово-промышленная палата» сумма недополученных доходов составит 455 948 руб. в год.

Принимая во внимание, проведенные исследования, а также фактический размер арендной платы с учетом видов деятельности, осуществляемых арендаторами муниципального имущества, предлагается базовые ставки на 2022 год оставить на уровне базовых ставок за один квадратный метр площади муниципального имущества, расположенного на территории города, действующих в 2021 году:

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	599	579	577	387
Производственно - складские	215	279	201	252

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

2) В целях создания благоприятных условий, способствующих возникновению новых идей и (или) знаний, расширению возможностей для самореализации субъектов креативных индустрий проектом решения Думы города предлагается предусмотреть понижающий коэффициент 0,1 для субъектов малого и среднего предпринимательства, самозанятых граждан, некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность в сфере креативных индустрий, включенных в реестр субъектов креативных индустрий

и креативных продуктов.

Необходимость оказания имущественной поддержки предусмотрена законом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 27.07.2020 № 70-оз «О креативных индустриях в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре».

В соответствии с указанным законом поддержка субъектов креативных индустрий осуществляется через оказание им финансовой, имущественной, образовательной, консультационной поддержки, а также через информационно-коммуникационное продвижение креативных индустрий и креативных продуктов (продукции).

Определить сумму недополученных доходов не представляется возможным в связи с отсутствием действующих договоров аренды, заключенных с данной категорией арендаторов.

- 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 06.10.2020 № 632-VI ДГ) на 14 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 11 л. в 1 экз.;
- 3) Письмо комитета культуры от 30.03.2021 № 04-02-781/1 на 2 л. в 1 экз.

И.о. председателя комитета
по управлению имуществом
Администрации города

Р. Емельянова

Исполнитель:
Голубенко Екатерина Анатольевна,
начальник отдела обеспечения
использования муниципального имущества,
тел: (3462)52-83-19