

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту решения Думы города «Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города»

Настоящий проект решения Думы города «Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города» вносится на рассмотрение Думы города в целях совершенствования порядка исчисления арендной платы за имущество, находящееся в муниципальной собственности, повышения эффективности использования муниципального имущества, создания необходимых условий для развития в городе Сургуте социально значимых видов деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства и некоммерческих организаций.

Постановлением Думы города от 21.12.2016 № 49 Администрации города было поручено провести мероприятия, направленные на исследование актуальности и обоснованности Методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, утвержденной решением Думы города от 26.12.201 № 281-V ДГ (далее – Методика).

В ходе исполнения поручения Думы города было установлено, что действующая Методика:

1) не соответствует положениям ст. 8 ФЗ от 25.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», согласно которой проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично муниципальным образованиям, в том числе при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду и ст. 7 данного ФЗ, которой установлено, что в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Базовые ставки арендной платы, в действующей Методике, были установлены на основании маркетингового исследования, проведенного в 2012 году и до настоящего времени не актуализировались;

2) при расчете арендной платы применяются базовые ставки арендной платы, учитывающие цель использования арендуемого имущества, а также понижающие коэффициенты, учитывающие отраслевые и целевые характеристики используемого имущества. Таким образом, при расчете арендной платы дважды учитывался вид деятельности арендатора, что значительно ограничивало конкуренцию на рынке аренды

муниципального имущества и значительно, зачастую необоснованно, по сравнению с рыночной стоимостью снижало размер арендной платы;

3) не соответствует нормам ст.ст. 16, 50 ФЗ № 131-ФЗ от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», согласно положений которых, имущество муниципального образования должно использоваться для решения вопросов местного значения, в частности для имущественной поддержки некоммерческих организаций и субъектов малого и среднего предпринимательства. Однако, согласно действующей Методике, поддержку получали не субъекты, имеющие право на такую поддержку, а организации и физические лица, исходя из видов их деятельности;

4) не учитывает положений ФЗ № 209-ФЗ от 24.07.2007 «О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ», стратегии развития малого и среднего предпринимательства в РФ на период до 2030, утвержденной Распоряжением Правительства РФ от 02.06.2016 № 1083-р, Распоряжению Правительства РФ № 1144-р от 08.06.2016, которым был утвержден план мероприятий («дорожная карта») «Поддержка доступа негосударственных организаций к предоставлению услуг в социальной сфере», Распоряжению Правительства ХМАО от 22.07.2016 года № 394-рп «О плане мероприятий («дорожной карте») по поддержке доступа негосударственных организаций (коммерческих, некоммерческих) к предоставлению услуг в социальной сфере в ХМАО-Югре на 2016-2020 годы», Указу Президента РФ № 398 от 08.08.2016 «Об утверждении приоритетных направлений деятельности в сфере оказания общественно полезных услуг», Постановлению Правительства РФ от 27.10.2016 № 1096 «Об утверждении перечня общественно полезных услуг и критериев оценки качества их оказания», Распоряжению Администрации города № 2000 от 18.10.2016 «Об утверждении плана мероприятий («дорожная карта») по поддержке доступа немunicipальных организаций (коммерческих, некоммерческих) к предоставлению услуг в социальной сфере на территории города Сургута на 2016-2020 годы».

Стратегией развития малого и среднего предпринимательства в РФ на период до 2030, утвержденной Распоряжением Правительства РФ от 02.06.2016 № 1083-р - предлагается применить комплексный подход к решению задачи по увеличению доли субъектов малого и среднего предпринимательства в сфере социальных услуг. Основным направлением такой работы станет снятие ограничений для вхождения новых организаций на рынок социальных услуг.

Отдельную категорию предприятий, действующих в социальной сфере, составляют предприятия, специализирующиеся на производстве продукции и предоставлении услуг в интересах социально уязвимых и малоимущих групп граждан либо создающие рабочие места для таких групп граждан, - субъекты социального предпринимательства.

Указанными нормативными актами возложена обязанность на органы местного самоуправления обеспечить доступ негосударственных коммерческих предприятий к оказанию услуг в социальной сфере, в том числе и с помощью оказания таким предприятиям имущественной поддержки. При

этом предполагается, чтобы условия оказания такой поддержки были сопоставимы с условиями предоставления имущества муниципальным учреждениям или предприятиям.

Учитывая утрату актуальности действующей Методики и накопившиеся противоречия действующему законодательству было принято решение о разработки Методики в новой редакции.

Проведение маркетингового исследования рынка аренды в городе Сургуте было поручено Союзу «Сургутская торгово-промышленная палата». Техническое задание на исследование, включало проведение следующих мероприятий:

1) осуществить территориальное зонирование для применения базовых ставок арендной платы в отношении муниципального имущества с учетом динамично застроенной территории города Сургут за период с 2012-2017; с целью определения базовых ставок сократить количество видов помещений, максимально укрупнив цели использования помещений;

2) определить базовые ставки арендной платы исходя из рыночной ситуации в городе Сургуте.

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 связи с чем, проектом Методики расчета арендной платы предлагается изменить подход к определению базовой ставки арендной платы за один квадратный метр площади муниципального имущества, расположенного на территории города путем введения двух групп 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

Также изменена схема территориального зонирования города Сургута.

Пунктом 1 ст. 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ» № 209-ФЗ от 24.07.2007 установлено, что оказание имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства, а также организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства осуществляется органами местного самоуправления в виде передачи во владение и (или) в пользование муниципального имущества, в том числе земельных участков, зданий, строений, сооружений, нежилых помещений,

оборудования, машин, механизмов, установок, транспортных средств, инвентаря, инструментов, на возмездной основе, безвозмездной основе или на льготных условиях в соответствии с муниципальными программами (подпрограммами).

Частью 1 ст. 31.1 ФЗ от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» предусмотрено, что органы местного самоуправления в соответствии с установленными настоящим Федеральным законом и иными федеральными законами полномочиями могут оказывать поддержку социально ориентированным некоммерческим организациям.

В соответствии с п. 20 ст. 4 ФЗ № 135-ФЗ «О защите конкуренции» преференции - это предоставление органами местного самоуправления отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи муниципального имущества, иных объектов гражданских прав, либо путем предоставления имущественных льгот, муниципальных гарантий.

Преференции, порядок предоставления которых регламентирован Законом о защите конкуренции, являются одним из видов поддержки, в том числе оказываемой субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с Законом о развитии предпринимательства.

Частью 1 ст. 19 Закона о защите конкуренции установлены цели предоставления преференций, в том числе поддержка субъектов малого и среднего предпринимательства (пункт 13) и социально ориентированных некоммерческих организаций (пункт 13.1). Из изложенного следует, что предоставление преференций в целях, не установленных в указанной норме, неправомерно.

В соответствии с ч. 3 ст. 19 Закона о защите конкуренции преференция в целях, предусмотренных частью 1 указанной статьи, предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа, за исключением случаев, если такая преференция предоставляется на основании федерального закона, в соответствии с муниципальными программами (подпрограммами), содержащими мероприятия, направленные на развитие малого и среднего предпринимательства.

Таким образом, проектом Методики предлагается льготы по арендной плате за муниципальное имущество предоставлять исключительно субъектам МСП, организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства и некоммерческим организациям.

При этом размер льгот предлагается установить по видам деятельности и в зависимости от социальной значимости такой деятельности для развития города Сургута.

Льготы (понижающий коэффициент) по арендной плате установлены по таким социально значимым видам деятельности как:

- а) содействие профессиональной ориентации и трудоустройству лиц, относящихся к социально незащищенным группам населения;
- б) социальное обслуживание лиц, относящихся к социально

незащищенным группам граждан, в сфере здравоохранения, физической культуры и массового спорта;

в) организация групп дневного времяпрепровождения детей дошкольного возраста;

г) реализация основных общеобразовательных программ дошкольного образования, в том числе для обучающихся с ограниченными возможностями здоровья (ОВЗ), инвалидов;

д) реализация дополнительных общеобразовательных программ; дополнительных общеразвивающих программ;

е) проведение занятий в детских и молодежных кружках, секциях, студиях;

ж) производство и (или) реализация медицинской техники, протезно-ортопедических изделий, а также технических средств, включая автотранспорт, материалы, которые могут быть использованы исключительно для профилактики инвалидности или реабилитации инвалидов;

з) обеспечение культурно-просветительской деятельности (концерты, театр, школы-студии, музыкальные учреждения, творческие мастерские и т.д.), за исключением гастрольных мероприятий;

и) предоставление образовательных услуг группам граждан, имеющим ограниченный доступ к образовательным услугам;

к) содействие вовлечению в социально активную деятельность социально незащищенных групп граждан (инвалиды, сироты, выпускники детских домов, пожилые люди), а также лиц, освобожденных из мест лишения свободы;

л) деятельность по организации выставок – ярмарок; ярмарок; сезонно-ярмарочной торговли и др.

Стоит отметить, что из общего количества арендаторов муниципального имущества субъектами малого и среднего предпринимательства являются 63% арендаторов; некоммерческими организациями – 28 % арендаторов.

К вышеуказанным категориям не относятся такие арендаторы муниципального имущества, как:

ООО «Управляющая компания ДЕЗ Восточного жилого района»;

АО «Ханты-Мансийский негосударственный пенсионный фонд»;

ООО «Нэт Бай Нэт Холдинг» и Бойко Юрий Иванович, что составляет 9% от общего числа арендаторов муниципального имущества.

В отличие от прежней Методики проект предлагает использовать один понижающий коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора на арендуемой площади, который применяется при расчете арендной платы в случае передачи муниципального имущества субъектам малого и среднего предпринимательства, организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства и некоммерческим организациям. В связи с чем, предполагается повысить конкуренцию на рынке аренды муниципального имущества и прозрачность при исчислении арендной платы.

Кроме того, с одной стороны, проект методики является нормативным

актом, стимулирующим развитие необходимых городу видов экономической деятельности, с другой, нормативным актом, ограничивающим спекулятивные проявления на рынке аренды муниципального имущества, что выражено в значительном повышении арендной платы в случае заключения договоров субаренды и установлении «отсекающих» коэффициентов для высокомаржинальных видов экономической деятельности, не нуждающихся в поддержке и муниципальных преференциях.

Действующие на территории муниципального образования нормативные акты предусматривают проведение текущего и капитального ремонта арендуемого муниципального имущества силами и за счет средств арендатора.

Реконструкция арендованного муниципального имущества, осуществляется арендатором самостоятельно, с согласия арендодателя. Согласование проведения реконструкции оформляется муниципальным правовым актом Администрации города.

В целях создания условий для улучшения эксплуатационных показателей муниципального имущества, переданного в аренду предлагается утвердить Порядок проведения капитального ремонта, реконструкции муниципального недвижимого имущества, переданного в аренду, в соответствии с которым арендатор вправе провести капитальный ремонт и (или) реконструкцию муниципального имущества, относящихся к неотделимым улучшениям муниципального имущества, с последующим уменьшением арендной платы по договору аренды.

Предлагаемые изменения обусловлены тем, что:

1) арендаторы муниципального имущества не заинтересованы в его ремонте, восстановлении и поддержании такого имущества в работоспособном состоянии,

2) ветхость имущества, после его освобождения затрудняет дальнейшее его использование;

3) ввод в эксплуатацию основной массы помещений казны города Сургута был осуществлен в период с 1988 по 2000 годы;

4) капитальный ремонт имущества не производился.

Включение в нормативный акт положения о ремонте, предусматривающего уменьшение арендной платы целесообразно по следующим основаниям:

- главная цель передачи муниципального имущества в аренду - исполнение вопросов местного значения (ст. 16, 50 ФЗ № 131-ФЗ от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», что возможно при полноценном функционировании всех объектов недвижимости, составляющих казну муниципального образования);

- реальная имущественная поддержка социально значимых видов деятельности малого бизнеса и некоммерческих организаций возможна только при условии нормального функционирования и пригодности передаваемого в аренду имущества;

- вложение собственных средств в муниципальное имущество (инвестиции) повысит заинтересованность арендатора в бережном, долгосрочном использовании данного имущества;

- инвестирование собственных средств арендатора в объекты муниципальной собственности повысит рыночную стоимость и привлекательность объекта муниципальной собственности;

- инвестирование собственных средств арендатора в объекты муниципальной собственности дисциплинирует арендатора и стимулирует его на более качественное и своевременное исполнения обязанностей по договору;

- освобождение арендатора от внесения арендных платежей на период капитального ремонта (реконструкции) позволит заинтересовать потенциальных пользователей муниципального имущества (арендаторов) создать реальную конкуренцию.

Приложение: 1. Финансово экономическое обоснование к проекту решения Думы города «Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование имуществом, расположенным на территории города» на 4 л. в 1 экз.;

2. Анализ изменения арендной платы, рассчитанной в соответствии с предлагаемым проектом Решения Думы города по отношению к действующей Методике расчета арендной платы на 3 л. 1 экз.;

3. Анализ влияния на доходную часть бюджета города компенсации расходов арендаторам муниципального имущества суммы проведенного капитального ремонта при уменьшении арендной платы на 50 % на 3 л. в 1 экз.

4. Копия маркетинговых исследований стоимости арендной платы коммерческих инфраструктур на территории города Сургута, проведенных Союзом «Сургутская торгово-промышленная палата» на 17 л. в 1 экз.;

Председатель комитета
по управлению имуществом

С.М. Пешков

**Финансово-экономическое обоснование к проекту решения Думы города
«Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование имуществом,
расположенным на территории города»**

1. Постановлением Думы города от 21.12.2016 № 49 Администрации города было поручено провести мероприятия, направленные на исследование актуальности и обоснованности Методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, утвержденной решением Думы города от 26.12.201 № 281-V ДГ (далее – Методика).

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

По результатам проведенных исследований, настоящим проектом решения Думы города (далее – Проект) предлагается изменить подход к определению базовой ставки арендной платы за один квадратный метр площади муниципального имущества, расположенного на территории города путем введения двух групп помещений, размер которых определен исходя из складывающейся рыночной ситуации в городе Сургуте:

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

Сравнительный анализ действующих базовых ставок с предлагаемыми Союзом «Сургутская торгово-промышленная палата» показывает, что из 39 видов деятельности в отношении 24 прослеживается тенденция увеличения арендной платы от 8% до 927%; по 15 видам деятельности – уменьшение, которое составляет от 16% до 53%.

Проектом предлагается одновременно утвердить коэффициенты, учитывающие вид деятельности арендатора, которые будут применяться исключительно к субъектам малого и среднего предпринимательства и некоммерческим организациям. При этом, размер льгот предлагается установить по видам деятельности и в зависимости от социальной значимости такой деятельности для города Сургута.

Стоит отметить, что из общего количества арендаторов муниципального имущества субъектами малого и среднего предпринимательства являются 63% арендаторов; некоммерческими организациями – 28 % арендаторов.

К вышеуказанным категориям не относятся такие арендаторы муниципального имущества, как:

- ООО «Управляющая компания ДЕЗ Восточного жилого района»;

- АО «Ханты-Мансийский негосударственный пенсионный фонд»;
- ООО «Нэт Бай Нэт Холдинг» и Бойко Юрий Иванович, что составляет 9% от общего числа арендаторов муниципального имущества. К данной категории арендаторов, коэффициенты применяться не будут.

В целях определения возможных изменений неналоговых поступлений в бюджет городского округа город Сургут от сдачи в аренду муниципального имущества проведен анализ действующих договоров аренды муниципального имущества, исходя из фактической арендной платы, начисленной по анализируемым договорам аренды в 2017 году в соответствии с действующей Методикой.

Так, в соответствии с действующей Методикой расчета арендной платы общий размер начисленной арендной платы в 2018 году составило бы 36 212 тыс. руб.

В случае принятия предлагаемого Проекта общий размер арендной платы составит 51 010 тыс. руб. Увеличение поступлений арендных платежей от сдачи в аренду муниципального имущества предполагается на 41%.

Дополнительно следует обратить внимание, в соответствии с п. 114 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67, при заключении и исполнении не допускает изменение условий договора заключенного на торгах, как по соглашению сторон, так и в одностороннем порядке.

В соответствии с частью 8 статьи 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», при заключении и (или) исполнении указанных в частях 1 и 3 указанной статьи договоров их цена может быть увеличена по соглашению сторон в порядке, установленном договором.

Учитывая указанные нормы действующего законодательства, цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

Таким образом, принятие данного Проекта не повлечет уменьшения арендной платы для арендаторов, с которыми договоры заключены на основании торгов.

2. В соответствии с действующими муниципальными правовыми актами проведение текущего и капитального ремонта арендуемого имущества осуществляется силами и за счёт средств арендатора.

В целях создания условий для улучшения эксплуатационных показателей муниципального имущества (части помещений, отдельно стоящих зданий, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений) Проектом предусмотрено, что арендатор вправе провести капитальный ремонт и (или) реконструкцию муниципального имущества, относящихся к неотделимым улучшениям муниципального имущества, с последующим уменьшением арендной платы по договорам аренды.

Предлагаемые изменения обусловлены тем, что:

1) арендаторы муниципального имущества не заинтересованы в его ремонте,

восстановлении и поддержании такого имущества в работоспособном состоянии,

2) ветхость имущества, после его освобождения затрудняет дальнейшее его использование;

3) ввод в эксплуатацию основной массы помещений казны города Сургута был осуществлен в период с 1988 по 2000 годы;

4) капитальный ремонт имущества не производился.

Включение положения о ремонте, предусматривающего уменьшение арендной платы в нормативный акт целесообразно по следующим основаниям:

- главная цель передачи муниципального имущества в аренду - исполнение вопросов местного значения (ст. 16, 50 ФЗ № 131-ФЗ от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», что возможно при полноценном функционировании всех объектов недвижимости, составляющих казну муниципального образования);

- реальная имущественная поддержка социально значимых видов деятельности малого бизнеса и некоммерческих организаций возможна только при условии нормального функционирования и пригодности передаваемого в аренду имущества;

- вложение собственных средств в муниципальное имущество (инвестиции) повысит заинтересованность арендатора в бережном, долгосрочном использовании данного имущества;

- инвестирование собственных средств арендатора в объекты муниципальной собственности повысит рыночную стоимость и привлекательность объекта муниципальной собственности;

- инвестирование собственных средств арендатора в объекты муниципальной собственности дисциплинирует арендатора и стимулирует его на более качественное и своевременное исполнения обязанностей по договору;

- освобождение арендатора от внесения арендных платежей на период капитального ремонта (реконструкции) позволит заинтересовать потенциальных пользователей муниципального имущества (арендаторов) создать реальную конкуренцию.

Рассмотрим на примере ориентировочный расчет поступлений от аренды помещения при проведении арендатором муниципального имущества капитального ремонта.

Встроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Сургут, пр. Набережный, 12/1, площадью 353,14 кв.м.

Срок действия договора аренды с 29.09.2016 по 28.09.2021 (до истечения – 45 месяцев)

Арендная плата в месяц – 112 934 руб.

Арендная плата в год – 1 355 208 руб.

Арендная плата, подлежащая перечислению с 01.01.2018 до окончания срока действия договора аренды – 5 082 030 руб.

Стоимость капитального ремонта рассчитана исходя из стоимости работ с учетом материалов и составит 15 000 рублей на 1 кв.м.

Стоимость работ 5 297 100 руб. (15 000 * 353,14 кв.м.) – выше стоимости арендной платы за время действия договора.

Ориентировочно: начало работ с 01.01.2018

Ежегодный размер арендной платы подлежит уменьшению на 50 %, т.е. $1\,355\,208 / 2 = 677\,604$ руб.

$112\,934 / 2 = 56\,467$ руб. арендная плата в месяц при уменьшении на 50%

Ежегодная сумма уменьшения арендной платы – на 677 604 руб.

При условии отсрочки внесения арендных платежей на 6 месяцев обязанность по оплате возникнет с 01.07.2018.

Итого в июле 2018 года поступления составят 395 269 руб. = 56 467 руб. (обязательные ежемесячные поступления) + 338 802 руб. (сумма отсрочки за первые 6 месяцев).

За последующие месяцы 2018 года поступления составят $582\,355,00 = 56\,467$ руб.*5 мес.

Последующие годы – $56\,467 * 12 = 677\,604$ руб.

Таким образом, за период с 01.01.2018 по 28.09.2021 сумма поступлений от сдачи в аренду составит 2 541 015 руб.

Сумма, недополученная бюджетом города за счет уменьшения арендной платы, составит – 2 541 015 руб.

Остаток суммы произведенного капитального ремонта, не подлежащего возмещению – 2 756 085 руб. = (5 297 100 ст. капремонта – 5 082 030 арендная плата по договору + 2 541 015 сумма поступления после уменьшения).

Таким образом, несмотря на возможное снижение объема фактических поступлений в бюджет города доходов от сдачи в аренду имущества (при условии, если арендаторы имущества воспользуются данным положением) муниципальное имущество будет реально улучшено за счёт вложений арендатора и арендатор будет заинтересован в дальнейшем продолжении арендных отношений, которое возможно только на рыночных условиях:

- 1) Оценка права аренды – определяется рыночная стоимость арендной платы.
- 2) Рыночная стоимость арендной платы значительно отличается от нормативной в сторону увеличения.
- 3) В следующий пятилетний период арендатор фактически возместит недополученные доходы бюджета за период предшествующего договора.

Приложение: 1. Анализ изменения арендной платы, рассчитанной в соответствии с предлагаемым проектом Решения Думы города по отношению к действующей Методике расчета арендной платы на 3 л. 1 экз.;

2. Анализ влияния на доходную часть бюджета города компенсации расходов арендаторам муниципального имущества суммы проведенного капитального ремонта при уменьшении арендной платы на 50 % на 3 л. в 1 экз.

Председатель комитета
по управлению имуществом

С.М. Пешков

..... начисления арендной платы, рассчитанной в соответствии с предлагаемым проектом Решения Думы города по отношении к действующей методике расчета арендной платы

№ п/п	Арендатор	Адрес	Площадь, кв м	Срок действия договора		Ц	Коц	Ккат	Кп	А	Арендная плата, руб./мес	Бс	Кд	Кп	А	Арендная плата, руб./мес	Изменение цены от текущей в % месяц	Поступления от сдачи в аренду муниципального имущества в 2018 году по действующей Методике	Арендная плата в год по предлагаемой Методике расчета арендной платы	Изменени е цены от текущей в % в год
						Размер арендной платы за 1 кв.м.в соответствии с Методикой (руб)					Размер арендной платы 1 кв.м. (руб) в соответствии с Исследованиями (с учетом на торг 13,9%)									
1	2	3	4			5	6	7	8	9	10	11	20	22	23	24,00	25			
Некоммерческие организации											356 531					580 125,00	63%	4 278 372,00	6 961 500,00	63%
1	РОО "ЗАРНИЦА"	ул Чехова, д 4/2	55,97	23.12.16-	22.12.17	285,00	1,00	0,40	1,00	114,00	6 381,00	533	0,3	1	159,9	8 950,00	40%	76 572,00	107 400,00	40%
2	Политическая партия КОММУНИСТИЧЕСКАЯ ПАРТИЯ КОММУНИСТЫ РОССИИ	ул Привокзальная, д 16/2	27,20	01.12.16-	30.11.17	285,0	1,0	0,4	1,0	114,0	3 101,00	511	0,3	1	153,3	4 170,00	34%	37 212,00	50 040,00	34%
3	РОО "Кинологический центр "Югория"	ул Энергетиков, д 16	132,50	19.03.16-	31.05.19	по рыночной стоимости					26 020,00	609	0,3	1	182,7	24 208,00	-7%	312 240,00	290 496,00	-7%
4	Сургутский городской общественный фонд развития молодежи "Молодые-Молодые"	пр Ленина, д 45	55,10	28.02.16-	31.05.19	по рыночной стоимости					14 778,00	609	0,3	1	182,7	10 067,00	-32%	177 336,00	120 804,00	-32%
5	Ханты-Мансийское региональное отделение партии "Единая Россия"	пр Ленина, д 45	147,80	01.03.14-	01.03.19	285,0	1,0	0,4	1,0	114,00	16 849,00	609	0,3	1	182,7	27 003,00	60%	202 188,00	324 036,00	60%
6	Межрегиональная общественная организация по содействию в решении задач в области экологии "Эконадзор"	ул Магистральная, д 32	33,90	01.11.12-	01.11.17	285,0	1,00	0,4	1,0	114,00	3 865,00	609	0,3	1	182,7	6 194,00	60%	46 380,00	74 328,00	60%
7	Межрегиональная общественная организация по содействию в решении задач в области экологии "Эконадзор"	ул Маяковского, д 45/1	80,48	30.11.16-	20.11.17	285,0	1,00	0,4	1,0	114,00	9 175,00	533	0,3	1	159,9	12 869,00	40%	110 100,00	154 428,00	40%
8	Межрегиональная общественная организация по содействию в решении задач в области экологии "Эконадзор"	ул Ленинградская, д 3	90,00	01.12.16-	30.11.21	285,0	1,00	0,4	1,0	114,00	10 260,00	609	0,3	1	182,7	16 443,00	60%	123 120,00	197 316,00	60%
9	Благотворительный Фонд помощи заключенным "Вместе"	ул Нефтяников, д 20	59,50	05.08.15-	04.08.16	по рыночной стоимости					12 881,00	533	0,3	1	159,9	9 514,00	-26%	154 572,00	114 168,00	-26%
10	Межрегиональная общественная организация "Семь морей"	ул Маяковского, д 16	102,70	30.05.13-	30.05.18	285,00	1,00	1,00	1,00	285,00	29 270,00	533	0,3	1	159,9	16 422,00	-44%	351 240,00	197 064,00	-44%
11	Сургутская торгово-промышленная палата	ул 30 лет Победы, д 34а	1 408,10	01.01.08-	31.12.17	285,0	1,00	0,4	1,0	114,00	160 523,00	533	0,3	1	159,9	225 155,00	40%	1 926 276,00	2 701 860,00	40%
11	Сургутская торгово-промышленная палата	ул 30 лет Победы, д 34а	478,10	01.01.08-	31.12.17	285,0	1,00	0,4	0,6	68,40	32 702,00	533	0,3	0,6	95,94	45 869,00	40%	392 424,00	550 428,00	40%
12	АО "Ханты-Мансийский негосударственный пенсионный фонд"	ул Дзержинского, д 7/2	284,50	01.01.13-	30.12.18	270,0	1,00	0,4	1,0	108,00	30 726,00	609	1	1	609	173 261,00	464%	368 712,00	2 079 132,00	464%
Образовательная деятельность											522 473,00					534 752,00	2%	6 269 676,00	6 417 024,00	2%
13	ООО "ЮграСтройсервис"	ул Профсоюзоз, д 38	584,20	01.12.16-	30.11.17	758,0	0,60	0,4	1,0	181,92	106 278,00	533	0,3	1	159,9	93 414,00	-12%	1 275 336,00	1 120 968,00	-12%
14	ООО "Негосударственное дошкольное учреждение - центр развития ребенка "Гулливер"	ул Университетская, д 11	1 248,90	15.12.16-	14.12.19	758,0	0,60	0,4	1,0	181,92	227 200,00	609	0,3	1	182,7	228 174,00	0%	2 726 400,00	2 738 088,00	0%
15	Частное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования "Академия профессионального образования"	пр Набережный 12/1	353,14	29.09.16-	28.09.21	758,0	0,60	0,4	1,0	181,92	64 243,00	533	0,6	1	319,8	112 934,00	76%	770 916,00	1 355 208,00	76%
16	ЧУ ДПО ЦГО "Лингва"	ул Энергетиков, д 3/2	162,70	11.01.13-	10.01.18	758,0	0,60	1,0	1,0	454,80	73 996,00	609	0,6	1	365,4	59 451,00	-20%	887 952,00	713 412,00	-20%

17	Автономная некоммерческая организация дополнительного профессионального образования "Нефтяник"	ул Магистральная, д 36	111,60	23.09.16-	22.09.19	758,0	0,60	1,0	1,0	454,80	50 756,00	609	0,6	1	365,4	40 779,00	-20%	609 072,00	489 348,00	-20%
Культура, детско-подростковый досуг и спорт											57 103,00					61 620,00	8%	685 236,00	739 440,00	8%
18	АНДОО "АНТОШКА"	пр Комсомольский, д 36	199,70	17.10.16-	16.10.21	143,0	1,00	0,4	1,0	57,20	11 423,00	533	0,3	1	159,9	31 932,00	180%	137 076,00	383 184,00	180%
19	ИП Черемисинов Р В	ул Энергетиков, д 1	70,50	27.03.15-	26.03.20	152,00	1,00	0,90	1,00	136,80	9 644,00	609	0,3	1	182,7	12 880,00	34%	115 728,00	154 560,00	34%
20	ООО "Леотон"	ул Рабочая, д 31	92,00	11.09.15-	11.09.20	по итогам аукциона					36 036,00	609	0,3	1	182,7	16 808,00	-53%	432 432,00	201 696,00	-53%
Здравоохранение (базовая ставка I зоны 928*0,5(коэф) = 464 р.)											408 913,00					348 007,00	-15%	4 906 956,00	4 176 084,00	-15%
21	ООО "Для Вашей Семьи"	ул Гагарина, д 4	648,10	01.07.15-	01.07.25	по рыночной стоимости					379 778,00	609	0,8	1	487,2	315 754,00	-17%	4 557 336,00	3 789 048,00	-17%
22	ООО "Мадонна"	ул Магистральная, д 32	66,20	01.01.16-	30.12.16	по рыночной стоимости					29 135,00	609	0,8	1	487,2	32 253,00	11%	349 620,00	387 036,00	11%
Общественное питание											85 832,00				0	108 999,00	27%	1 029 984,00	1 307 988,00	27%
23	ИП Герман Н Н	ул Федорова 5/3	249,90	24.01.14-	24.01.19	315,0	0,50	1,0	0,8	126,00	31 487,00	533	0,35	0,8	149,2	37 295,00	18%	377 844,00	447 540,00	18%
24	ИП Каранасва С И	ул 30 лет Победы, д 17	336,40	01.07.15-	01.07.20	359,0	0,50	0,9	1,0	161,55	54 345,00	609	0,35	1	213,2	71 704,00	32%	652 140,00	860 448,00	32%
Бытовое обслуживание населения											54 298,00					61 548,00	13%	651 576,00	738 576,00	13%
25	ИП Рошка А М	пр Ленина, д 13	14,50	19.06.14-	19.06.19	687,0	0,70	1,0	1,0	480,90	6 973,00	609	0,8	1	487,2	7 064,00	1%	83 676,00	84 768,00	1%
26	ИП Ханова О А	ул Нефтяников, д 20	34,40	24.01.14-	24.01.19	392,0	0,70	1,0	0,3	82,32	2 832,00	533	0,8	0,3	127,9	4 400,00	55%	33 984,00	52 800,00	55%
27	ООО "НТВ+Сургут"	ул Островского, д 30	102,80	27.01.14-	27.01.19	687,0	0,70	0,9	1,0	432,81	44 493,00	609	0,8	1	487,2	50 084,00	13%	533 916,00	601 008,00	13%
Размещение оборудования и абонентских отделов телекоммуникационной связи (от 285 до 370 р.) гаражи											148 941,00					139 135,00	-7%	1 787 292,00	1 669 620,00	-7%
28	ООО "Нэт Бай Нэт Холдинг"	ул 30 лет Победы, д 32	196,00	01.12.15-	01.12.20	по рыночной стоимости					45 514,00	215	1	1	215	42 140,00	-7%	546 168,00	505 680,00	-7%
29	ООО "Нэт Бай Нэт Холдинг" (бывшие ООО "Югрател")	ул 30 лет Победы, д 32	281,20	19.01.16-	19.01.21	по рыночной стоимости					60 527,00	215	1	1	215	60 458,00	0%	726 324,00	725 496,00	0%
30	ООО "Нэт Бай Нэт Холдинг" (бывшие ООО "Югрател")	ул Крылова, д 21	71,50	01.01.16-	01.01.21	600,00	1,00	1,00	1,00	600,00	42 900,00	511	1	1	511	36 537,00	-15%	514 800,00	438 444,00	-15%
Управляющие компании											874 437,00					1 732 575,00	98%	10 493 244,00	20 790 900,00	98%
31	ООО "Жилищно-эксплуатационное управление - 3"	ул Просвещения, д 13	188,20	07.06.16-	06.06.21	163,00	0,90	1,00	1,00	146,70	27 609,00	609	0,3	1	182,7	34 384,00	25%	331 308,00	412 608,00	25%
32	ООО "Жилищно-эксплуатационное управление - 5"	ул Майская, д 13/1	270,40	17.05.15-	17.05.20	163,00	0,90	1,00	1,00	146,70	39 668,00	609	0,3	1	182,7	49 402,00	25%	476 016,00	592 824,00	25%
33	ООО "Жилищно-эксплуатационное управление - 5"	ул Энергетиков, д 45	202,30	26.08.16-	25.08.21	163,00	0,90	1,00	1,00	146,70	29 677,00	609	0,3	1	182,7	36 960,00	25%	356 124,00	443 520,00	25%
34	ООО "Ремонтно-эксплуатационное управление - 5"	пр Комсомольский, д 21/3	159,80	30.11.16-	29.11.21	163,00	1,00	1,00	1,00	163,00	26 047,00	609	0,3	1	182,7	29 195,00	12%	312 564,00	350 340,00	12%
35	ООО "Управляющая компания Ремонтно-эксплуатационное управление № 8"	ул Лермонтова, д 5/1	59,20	19.11.15-	19.11.20	по рыночной стоимости (1 кв м = 441,46)					26 135,00	609	0,3	1	182,7	10 816,00	-59%	313 620,00	129 792,00	-59%
36	ООО "Управляющая Организация Ремонтно-эксплуатационное управление № 9"	ул Лермонтова, д 2	161,90	11.07.13-	11.07.18	163,0	1,00	0,9	1,0	146,70	23 751,00	609	0,3	1	182,7	29 579,00	25%	285 012,00	354 948,00	25%
37	ООО Управляющая компания "ЗАСК"	ул Бажова, д 31	113,90	31.01.14-	31.01.19	163,0	1,00	1,0	1,0	163,00	18 566,00	609	0,3	1	182,7	20 810,00	12%	222 792,00	249 720,00	12%

38	ООО Управляющая компания "ЗАСК"	ул Бажова, д 31	36,70	31.01.14-	31.01.19	163,0	1,00	0,9	1,0	146,70	5 384,00	609	0,3	1	182,7	6 705,00	25%	64 608,00	80 460,00	25%
39	ООО "УК Гравитон"	ул Мира, д 31	30,70	15.05.12-	14.05.17	163,00	0,30	0,90	1,00	44,01	1 351,00	609	0,1	1	60,9	1 870,00	38%	16 212,00	22 440,00	38%
40	ООО "УК Гравитон"	ул Маяковского, д 49	76,90	27.07.12-	27.07.17	163,00	1,00	0,90	1,00	146,70	11 281,00	609	0,3	1	182,7	14 050,00	25%	135 372,00	168 600,00	25%
41	ООО "Уют"	ул Студенческая, д 16	15,00	12.12.16-	11.12.18	163,00	1,00	1,00	1,00	163,00	2 445,00	609	0,3	1	182,7	2 741,00	12%	29 340,00	32 892,00	12%
42	ООО "Управляющая компания ДЕЗ Восточного жилого района"	пр Взлетный, д 4	150,00	05.08.13-	05.08.18	163,00	0,30	1,00	1,00	48,90	7 335,00	533	1	1	533	79 950,00	990%	88 020,00	959 400,00	990%
43	ООО "Управляющая компания ДЕЗ Восточного жилого района"	пр Комсомольский	136,80	06.08.12-	06.08.17	163,00	1,00	1,00	1,00	163,00	22 298,00	533	1	1	533	72 914,00	227%	267 576,00	874 968,00	227%
44	ООО "Управляющая компания ДЕЗ Восточного жилого района"	пр Комсомольский, д 10/3	106,10	30.11.16-	29.11.21	163,00	1,00	1,00	1,00	163,00	17 294,00	533	1	1	533	56 551,00	227%	207 528,00	678 612,00	227%
45	ООО "Управляющая компания ДЕЗ Центрального жилого района"	ул Нефтяников, д 20	16,00	22.08.16-	21.08.21	163,0	1,0	1,0	1,0	163,00	2 608,00	533	0,3	1	159,9	2 558,00	-2%	31 296,00	30 696,00	-2%
46	ООО "Управляющая компания ДЕЗ Центрального жилого района"	ул 30 лет Победы, д 17	1 280,70	28.11.16-	27.11.21	163,0	0,90	1,0	1,0	146,70	187 879,00	533	0,3	1	159,9	204 784,00	9%	2 254 548,00	2 457 408,00	9%
47	ООО "Управляющая компания ДЕЗ Центрального жилого района"	ул Декабристов, д 12/1	49,30	08.02.17-	07.02.20	155,0	1,00	1,0	1,0	155,00	7 642,00	609	0,3	1	182,7	9 007,00	18%	91 704,00	108 084,00	18%
48	ООО "Югория Лифт"	пр Ленина, д 52	43,80	31.01.14-	31.01.19	163,0	1,00	0,9	1,0	146,70	6 425,00	609	0,3	1	182,7	8 002,00	25%	77 100,00	96 024,00	25%
49	ООО Управляющая компания "Сервис-3"	пр Набережный, д 13/2	328,00	02.09.14-	02.09.19	163,00	1,00	1,00	1,00	163,00	53 464,00	533	0,3	1	159,9	52 447,00	-2%	641 568,00	629 364,00	-2%
50	ООО Управляющая компания "Сервис-3"	ул Рабочая, д 31а	57,60	05.07.13-	05.07.18	163,00	0,30	1,00	1,00	48,90	2 817,00	609	0,1	1	60,9	3 508,00	25%	33 804,00	42 096,00	25%
51	ООО Управляющая компания "Сервис-3"	ул Рабочая, д 31а	89,60	27.01.14-	27.01.19	163,00	1,00	1,00	1,00	163,00	14 605,00	609	0,3	1	182,7	16 370,00	12%	175 260,00	196 440,00	12%
52	ООО Управляющая компания "Сервис-3"	ул Рабочая, д 31а	261,20	27.01.14-	27.01.19	163,00	1,00	1,00	1,00	163,00	42 576,00	609	0,3	1	182,7	47 721,00	12%	510 912,00	572 652,00	12%
53	ООО "Управляющая компания ДЕЗ Центрального жилого района"	ул Декабристов, д 12/1	280,60	29.12.11-	28.12.16	163,00	0,90	1,00	1,00	146,70	41 164,00	609	0,3	1	182,7	51 266,00	25%	493 968,00	615 192,00	25%
54	ООО Управляющая компания "Сервис-3"	ул Бажова, д 29	93,90	18.11.11-	17.11.16	163,00	1,00	0,90	1,00	146,70	13 775,00	609	0,3	1	182,7	17 156,00	25%	165 300,00	205 872,00	25%
55	ООО "Управляющая компания ДЕЗ Восточного жилого района"	ул Федорова, д 5/3	1 633,90	17.10.11-	16.10.16	163,00	0,90	1,00	1,00	146,70	239 693,00	533	1	1	533	870 869,00	263%	2 876 316,00	10 450 428,00	263%
56	ООО "Сургулфитремон"	бр Свободы, д 8	16,20	10.03.15-	09.03.20	182,0	1,00	1,0	1,0	182,00	2 948,00	609	0,3	1	182,7	2 960,00	0%	35 376,00	35 520,00	0%
Торговая деятельность											402 599,00				579 215,00	44%	4 831 188,00	6 950 580,00	44%	
57	ООО "Квестор"	ул Бажова, д 7/3	136,40	27.01.14-	27.01.19	1 001,0	1,00	0,9	0,8	720,72	98 306,00	609	1,5	0,8	730,8	99 681,00	1%	1 179 672,00	1 196 172,00	1%
58	ООО "Кешка-сладкоежка"	ул Декабристов, д 9	44,50	15.06.15-	15.06.20	1 001,0	0,40	1,0	1,0	400,40	17 818,00	609	0,7	1	426,3	18 970,00	6%	213 816,00	227 640,00	6%
59	ООО "АТС-Продсервис"	ул Артема, д 1	266,40	01.07.15-	01.07.20	809,0	1,00	0,9	0,1	72,81	19 397,00	533	1,5	0,1	79,95	21 299,00	10%	232 764,00	255 588,00	10%
60	ООО "Соверен"	пр Пролетарский, д 18	489,90	01.07.15-	01.07.20	882/392	1/0,7	0,9	1,0	взнос деп	223 464,00	533	1,5	1	799,5	391 675,00	75%	2 681 568,00	4 700 100,00	75%
61	ООО "Сибирь-Книга"	ул Мелик-Карамова, д 25	158,80	10.06.16-	09.06.21	283,0	0,40	0,9	1,0	101,88	16 179,00	533	0,3	1	159,9	25 392,00	57%	194 148,00	304 704,00	57%
62	ООО "РУСТ"	ул 30 лет Победы, д 7/2	24,30	26.09.13-	26.09.18	1 129,0	1,00	1,0	1,0	1 129,00	27 435,00	609	1,5	1	913,5	22 198,00	-19%	329 220,00	266 376,00	-19%
Склад, редакция радиовещания											105 674,00				96 778,00	-8%	1 268 088,00	1 161 336,00	-8%	
63	ООО "Управляющая компания ДЕЗ Восточного жилого района"	пр Комсомольский	35,30	21.04.17-	20.04.18	252,00	1,00	1,00	1,00	252,00	8 896,00	279	1	1	279	9 849,00	11%	106 752,00	118 188,00	11%
64	ООО "Радио Сургут"	ул Энергетиков, д 16	158,60	27.01.14-	27.01.19	678,0	1,00	0,9	1,0	610,20	96 778,00	609	0,9	1	548,1	86 929,00	-10%	1 161 336,00	1 043 148,00	-10%
Творческая мастерская											887,00				8 094,00	813%	10 644,00	97 128,00	813%	
65	Бойко Юрий Иванович	пос Дорожный, д 4	52,80	06.02.17-	04.02.18	56,0	1,00	1,0	0,3	16,80	887,00	511	1	0,3	153,3	8 094,00	813%	10 644,00	97 128,00	813%
ИТОГО											3 017 688,00				4 250 848,00	41%	36 212 256,00	51 010 176,00	41%	

Анализ влияния на доходную часть бюджета города компенсации расходов арендаторам муниципального имущества суммы проведенного капитального ремонта при уменьшении арендной платы на 50 %

№ п/п	Арендатор	Адрес	Площадь, кв. м	Срок действия договора		Бс	Квс	Кп	А	Арендная плата, руб./мес.	Каждое месяца до истечения срока действия договора аренды	Арендная плата в год (12 мес)		Арендная плата, руб./до истечения срока действия (12/11)	Стоимость 1 кв. м ремонта, руб.	Стоимость ремонта помещений всего, руб.	Сумма поступлений при умножении за 2018 год, руб. (20/2)	Сумма недополученная бюджетом города за 2018 год (13-20)	Расчет ежемесячных поступлений в связи с ремонтом (10/2)	Расчет кол-ва месяцев по отсрочке (19/10)	Сумма поступлений за период действия договоров (12/2)	Сумма недополученная бюджетом города за период действия договора	Сумма, не подлежащая возмещению в связи с истечением срока действия договора								
				2018	2019																										
1	2	3	4	3	4	5	6	8	9	10	11	13	12	18	19	20	21	22	23	24	25	26 (19-25)									
Некоммерческие организации											580 125,00	6 961 500,00																			
1	РОО "ЗАРНИЦА"	ул. Чехова, д. 4/2	55,97	23.12.16-	22.12.17	533,00	0,30	1,00	159,90	8 950,00	60	107 400,00	537 000,00	15 000,00	839 550,00	53 700,00	53 700,00	4 475,00	93,8	268 500,00	268 500,00	571 050,00									
2	Политическая партия КОММУНИСТИЧЕСКАЯ ПАРТИЯ КОММУНИСТЫ РОССИИ	ул. Привокзальная, д. 16/2	27,20	01.12.16-	30.11.17	511,0	0,3	1,0	153,30	4 170,00	60	50 640,00	250 200,00	15 000,00	408 000,00	25 020,00	25 020,00	2 085,00	97,8	125 100,00	125 100,00	282 900,00									
3	РОО "Кинологический центр "Югория"	ул. Энергетиков, д. 16	132,50	19.03.16-	31.05.19	609,0	0,3	1,0	182,70	24 208,00	17	290 496,00	411 536,00	15 000,00	1 987 500,00	145 248,00	145 248,00	12 104,00	82,1	205 768,00	205 768,00	1 781 732,00									
4	Сургутской городской общественной фонд развития молодежи "Молодые-Молодые"	пр. Ленина, д. 45	55,10	28.02.16-	31.05.19	609,0	0,3	1,0	182,70	10 067,00	17	120 804,00	171 139,00	15 000,00	826 500,00	60 402,00	60 402,00	5 033,50	82,1	85 569,50	85 569,50	740 930,50									
5	Ханты-Мансийское региональное отделение партии "Единая Россия"	пр. Ленина, д. 45	147,80	01.03.14-	01.03.19	609,0	0,3	1,0	182,70	27 003,00	14	324 036,00	378 042,00	15 000,00	2 217 000,00	162 018,00	162 018,00	13 501,50	82,1	189 021,00	189 021,00	2 027 979,00									
6	Межрегиональная общественная организация по содействию в решении задач в области экологии "Эконадзор"	ул. Магистральная, д. 32	33,90	01.11.12-	01.11.17	609,0	0,3	1,0	182,70	6 194,00	60	74 328,00	371 640,00	15 000,00	508 500,00	37 164,00	37 164,00	3 097,00	82,1	185 820,00	185 820,00	322 680,00									
7	Межрегиональная общественная организация по содействию в решении задач в области экологии "Эконадзор"	ул. Маяковского, д. 45/1	80,48	30.11.16-	20.11.17	533,0	0,3	1,0	159,90	12 869,00	60	154 428,00	772 140,00	15 000,00	1 207 200,00	77 214,00	77 214,00	6 434,50	93,8	386 070,00	386 070,00	821 130,00									
8	Межрегиональная общественная организация по содействию в решении задач в области экологии "Эконадзор"	ул. Ленинградская, д. 3	90,00	01.12.16-	30.11.21	609,0	0,3	1,0	182,70	16 443,00	47	197 316,00	772 821,00	15 000,00	1 350 000,00	98 658,00	98 658,00	8 221,50	82,1	386 410,50	386 410,50	963 589,50									
9	Благотворительный Фонд помощи заключенным "Вместе"	ул. Нефтяников, д. 20	59,50	05.08.15-	04.08.16	533,0	0,3	1	159,90	9 514,00	60	114 168,00	570 840,00	15 000,00	892 500,00	57 084,00	57 084,00	4 757,00	93,8	285 420,00	285 420,00	607 080,00									
10	Межрегиональная общественная организация "Семь морей"	ул. Маяковского, д. 16	102,70	30.05.13-	30.05.18	533,00	0,3	1,00	159,90	16 422,00	4	197 064,00	65 688,00	15 000,00	1 540 500,00	98 532,00	98 532,00	8 211,00	93,8	32 844,00	32 844,00	1 507 656,00									
11	Сургутская торговая-промышленная палата	ул. 30 лет Победы, д. 34а	1 886,20	01.01.08-	31.12.17	533,0	0,3	1,0	159,90	271 024,00	60	3 352 288,00	16 261 440,00	15 000,00	28 293 000,00	1 626 144,00	1 626 144,00	135 512,00	104,4	8 130 720,00	8 130 720,00	20 162 280,00									
12	АО "Ханты-Мансийский негосударственный пенсионный фонд"	ул. Дзержинского, д. 7/2	284,50	01.01.13-	30.12.18	609,0	1,0	1,0	609,00	173 261,00	12	2 079 132,00	2 079 132,00	15 000,00	4 267 500,00	1 039 566,00	1 039 566,00	86 630,50	24,6	1 039 566,00	1 039 566,00	3 227 934,00									
Образовательная деятельность											534 752,00	6 417 024,00												0,00							
13	ООО "ЮграСтройСервис"	ул. Профсоюзная, д. 38	584,20	01.12.16-	30.11.17	533,0	0,30	1,0	159,90	93 414,00	60	1 120 968,00	5 604 840,00	15 000,00	8 763 000,00	560 484,00	560 484,00	46 707,00	93,8	2 802 420,00	2 802 420,00	5 960 580,00									
14	ООО "Негосударственное дошкольное учреждение - центр развития ребенка "Гулливер"	ул. Университетская, д. 11	1 248,90	15.12.16-	14.12.19	609,0	0,30	1,0	182,70	228 174,00	33	2 738 088,00	7 529 742,00	15 000,00	18 733 500,00	1 369 044,00	1 369 044,00	114 087,00	82,1	3 764 871,00	3 764 871,00	14 968 629,00									
15	Частное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования "Академия профессионального образования"	пр. Набережный 12/1	353,14	29.09.16-	28.09.21	533,0	0,60	1,0	319,80	112 934,00	45	1 355 208,00	5 082 030,00	15 000,00	5 297 100,00	677 604,00	677 604,00	56 467,00	46,9	2 541 015,00	2 541 015,00	2 756 085,00									
16	ЧУ ДПО ЦГО "Лягушка"	ул. Энергетиков, д. 3/2	162,70	11.01.13-	10.01.18	609,0	0,60	1,0	365,40	59 451,00	60	713 412,00	3 567 060,00	15 000,00	2 440 500,00	356 706,00	356 706,00	29 725,50	41,1	1 783 530,00	1 783 530,00	656 970,00									
17	Автономная некоммерческая организация дополнительного профессионального образования "Нефтяник"	ул. Магистральная, д. 36	111,60	23.09.16-	22.09.19	609,0	0,60	1,0	365,40	40 779,00	21	489 348,00	856 359,00	15 000,00	1 674 000,00	244 674,00	244 674,00	20 389,50	41,1	428 179,50	428 179,50	1 245 820,50									
Культура, детско-подростковый досуг и спорт											61 620,00	739 440,00												0,00							
18	АНДОО "АНТОШКА"	пр. Комсомольской, д. 36	199,70	17.10.16-	16.10.21	533,0	0,30	1,0	159,90	31 932,00	46	383 184,00	1 468 872,00	15 000,00	2 995 500,00	191 592,00	191 592,00	15 966,00	93,8	734 436,00	734 436,00	2 261 064,00									
19	ИП Черемисин Р.В.	ул. Энергетиков, д. 1	70,50	27.03.15-	26.03.20	609,00	0,30	1,00	182,70	12 880,00	34	154 560,00	437 920,00	15 000,00	1 057 500,00	77 280,00	77 280,00	6 440,00	82,1	218 960,00	218 960,00	838 540,00									
20	ООО "Лестон"	ул. Рабочая, д. 31	92,00	11.09.15-	11.09.20	609,00	0,30	1,00	182,70	16 808,00	32	201 696,00	537 856,00	15 000,00	1 380 000,00	100 848,00	100 848,00	8 404,00	82,1	268 928,00	268 928,00	1 111 072,00									

№ п/п	Арендатор	Адрес	Площадь, кв.м	Срок действия договора		Бс	Кош	Кп	А	Арендная плата, руб./мес	Кол-во месяцев до истечения срока действия договора аренды	Арендная плата в год (12 мес)	Арендная плата, руб./до истечения срока действия (12/11)	Стоимость 1 кв.м ремонта, руб	Стоимость ремонта помещений всего, руб	Сумма поступлений при умножении за 2018 год, руб (20/2)	Сумма недополученная бюджетом города за 2018 год (13-20)	Расчет ежемесячных поступлений в связи с ремонтом (11/2)	Расчет кол-ва месяцев по отсрочке (19/10)	Сумма поступлений за период действия договоров (12/2)	Сумма недополученная бюджетом города за период действия договора	Сумма, не подлежащая возмещению в связи с истечением срока действия договора	
				2018	12							18	19										20
1	Зарезервирование (базовая ставка 1 зоны 928*0,5(кош) = 464 р.)									348 007,00		4 176 084,00											0,00
21	ООО "Для Васлей Семьи"	ул Гагарина, д. 4	648,10	01.07.15-	01.07.25	609,0	0,8	1,0	487,20	315 754,00	90	3 789 048,00	28 417 860,00	15 000,00	9 721 500,00	1 894 524,00	1 894 524,00	157 877,00	30,8	14 208 930,00	14 208 930,00	-4 487 430,00	
22	ООО "Мадонна"	ул Магистральная, д. 32	66,20	01.01.16-	30.12.16	609,0	0,8	1,0	487,20	32 253,00	60	387 036,00	1 935 180,00	15 000,00	993 000,00	193 518,00	193 518,00	16 126,50	30,8	967 590,00	967 590,00	25 410,00	
	Общественное питание									108 999,00		1 307 988,00											0,00
23	ИП Герман Н.Н.	ул Федорова 5/3	249,90	24.01.14-	24.01.19	533,0	0,35	0,8	149,24	37 295,00	13	447 540,00	484 835,00	15 000,00	3 748 500,00	223 770,00	223 770,00	18 647,50	100,5	242 417,50	242 417,50	3 506 082,50	
24	ИП Карамашева С.И.	ул 30 лет Победы, д. 17	336,40	01.07.15-	01.07.20	609,0	0,35	1,0	213,15	71 704,00	30	860 448,00	2 151 120,00	15 000,00	5 046 000,00	430 224,00	430 224,00	35 852,00	70,4	1 075 560,00	1 075 560,00	3 970 440,00	
	Бытовое обслуживание населения									61 548,00		738 576,00											0,00
25	ИП Рощка А.М.	пр Ленина, д. 13	14,50	19.06.14-	19.06.19	609,0	0,80	1,0	487,20	7 064,00	18	84 768,00	127 152,00	15 000,00	217 500,00	42 384,00	42 384,00	3 532,00	30,8	63 576,00	63 576,00	153 924,00	
26	ИП Ханова О.А.	ул Нефтянкова, д. 20	34,40	24.01.14-	24.01.19	533,0	0,80	0,3	127,92	4 400,00	13	52 800,00	57 200,00	15 000,00	516 000,00	26 400,00	26 400,00	2 200,00	117,3	28 600,00	28 600,00	487 400,00	
27	ООО "НТВ+Супгут"	ул Островского, д. 30	102,80	27.01.14-	27.01.19	609,0	0,80	1,0	487,20	50 084,00	13	601 908,00	651 092,00	15 000,00	1 542 000,00	300 504,00	300 504,00	25 042,00	30,8	325 546,00	325 546,00	1 216 454,00	
	Размещение оборудования и абонентских отделов телекоммуникационной связи (от 285 до 370 р.) гаражи									139 135,00		1 669 620,00											0,00
28	ООО "Нэт Бай Нэт Холдоус"	ул 30 лет Победы, д. 32	196,00	01.12.15-	01.12.20	215,0	1,00	1,0	215,00	42 140,00	35	505 680,00	1 474 900,00	15 000,00	2 940 000,00	252 840,00	252 840,00	21 070,00	69,8	737 450,00	737 450,00	2 202 550,00	
29	ООО "Нэт Бай Нэт Холдоус" (бывшее ООО "Юргател")	ул 30 лет Победы, д. 32	281,20	19.01.16-	19.01.21	215,0	1,00	1,0	215,00	60 458,00	37	725 496,00	2 236 946,00	15 000,00	4 218 000,00	362 748,00	362 748,00	30 229,00	69,8	1 118 473,00	1 118 473,00	3 099 527,00	
30	ООО "Нэт Бай Нэт Холдоус" (бывшие ООО "Юргател")	ул Крылова, д. 21	71,50	01.01.16-	01.01.21	511,00	1,00	1,00	511,00	36 537,00	36	438 444,00	1 315 332,00	15 000,00	1 072 500,00	219 222,00	219 222,00	18 268,50	29,4	657 666,00	657 666,00	414 834,00	
	Управляющие компании									1 732 575,00		20 790 900,00											0,00
31	ООО "Жилищно-эксплуатационное управление - 3"	ул Просвещения, д. 13	188,20	07.06.16-	06.06.21	609,00	0,30	1,00	182,70	34 384,00	41	412 608,00	1 409 744,00	15 000,00	2 823 000,00	206 304,00	206 304,00	17 192,00	82,1	704 872,00	704 872,00	2 118 128,00	
32	ООО "Жилищно-эксплуатационное управление - 5"	ул Майская, д. 13/1	270,40	17.05.15-	17.05.20	609,00	0,30	1,00	182,70	49 402,00	29	592 824,00	1 432 658,00	15 000,00	4 056 000,00	296 412,00	296 412,00	24 701,00	82,1	716 329,00	716 329,00	3 339 671,00	
33	ООО "Жилищно-эксплуатационное управление - 5"	ул Энергетиков, д. 45	202,30	26.08.16-	25.08.21	609,00	0,30	1,00	182,70	36 960,00	44	443 520,00	1 626 240,00	15 000,00	3 034 500,00	221 760,00	221 760,00	18 480,00	82,1	813 120,00	813 120,00	2 221 380,00	
34	ООО "Ремонтно-эксплуатационное управление - 5"	пр Комсомольский, д. 21/3	159,80	30.11.16-	29.11.21	609,00	0,30	1,00	182,70	29 195,00	47	350 340,00	1 372 165,00	15 000,00	2 397 000,00	175 170,00	175 170,00	14 597,50	82,1	686 082,50	686 082,50	1 710 917,50	
35	ООО "Управляющая компания Ремонтно-эксплуатационное управление № 8"	ул Лермонтова, д. 5/1	59,20	19.11.15-	19.11.20	609,00	0,30	1,00	182,70	10 816,00	35	129 792,00	378 560,00	15 000,00	888 000,00	64 896,00	64 896,00	5 408,00	82,1	189 280,00	189 280,00	698 720,00	
36	ООО "Управляющая Организация Ремонтно-эксплуатационное управление № 9"	ул Лермонтова, д. 2	161,90	11.07.13-	11.07.18	609,00	0,30	1,00	182,70	29 579,00	7	354 948,00	207 053,00	15 000,00	2 428 500,00	177 474,00	177 474,00	14 789,50	82,1	103 526,50	103 526,50	2 324 973,50	
37	ООО Управляющая компания "ЗАСК"	ул Бажова, д. 31	113,90	31.01.14-	31.01.19	609,00	0,30	1,00	182,70	20 810,00	13	249 720,00	270 530,00	15 000,00	1 708 500,00	124 860,00	124 860,00	10 405,00	82,1	135 265,00	135 265,00	1 573 235,00	
38	ООО Управляющая компания "ЗАСК"	ул Бажова, д. 31	36,70	31.01.14-	31.01.19	609,00	0,30	1,00	182,70	6 705,00	13	80 460,00	87 165,00	15 000,00	550 500,00	40 230,00	40 230,00	3 352,50	82,1	43 582,50	43 582,50	506 917,50	
39	ООО "УК Гравитон"	ул Мира, д. 31	30,70	15.05.12-	14.05.17	609,00	0,10	1,00	60,90	1 870,00	60	22 440,00	112 200,00	15 000,00	460 500,00	11 220,00	11 220,00	935,00	246,3	56 100,00	56 100,00	404 400,00	

№ п/п	Арендатор	Адрес	Площадь, кв. м	Срок действия договора		Бс	Кощ	Кп	А	Арендная плата, руб./мес	Классификация по коду вида деятельности договора аренды	Арендная плата в год (12 мес)	Арендная плата, руб./до истечения срока действия (12/11)	Стоимость 1 кв. м ремонта, руб	Стоимость ремонта помещений всего, руб	Сумма поступлений при увеличении за 2018 год, руб (20/2)	Сумма недополученная бюджетом города за 2018 год (13-20)	Расчет ежемесячных поступлений в связи с ремонтом (10/2)	Расчет объема месяцев по отработке (19/10)	Сумма поступлений за период действия договоров (12/2)	Сумма недополученная бюджетом города за период действия договора	Сумма, не подлежащая возмещению в связи с истечением срока действия договоров
				2018	12							18	19									
40	ООО "УК Гравитон"	ул. Маяковского, д. 49	76,90	27.07.12.	27.07.17	609,00	0,30	1,00	182,70	14 050,00	60	168 600,00	843 000,00	15 000,00	1 153 500,00	84 300,00	84 300,00	7 025,00	82,1	421 500,00	421 500,00	732 000,00
41	ООО "Уют"	ул. Студенческая, д. 16	15,00	12.12.16.	11.12.18	609,00	0,30	1,00	182,70	2 741,00	12	32 892,00	32 892,00	15 000,00	225 000,00	16 446,00	16 446,00	1 370,50	82,1	16 446,00	16 446,00	208 554,00
42	ООО "Управляющая компания ДЕЗ Восточного жилого района"	пр. Вилетный, д. 4	150,00	05.08.13.	05.08.18	533,00	1,00	1,00	533,00	79 950,00	7	959 400,00	559 650,00	15 000,00	2 250 000,00	479 700,00	479 700,00	39 975,00	28,1	279 825,00	279 825,00	1 970 175,00
43	ООО "Управляющая компания ДЕЗ Восточного жилого района"	пр. Комсомольский	136,80	06.08.12.	06.08.17	533,00	1,00	1,00	533,00	72 914,00	60	874 968,00	4 374 840,00	15 000,00	2 052 000,00	437 484,00	437 484,00	36 457,00	28,1	2 187 420,00	2 187 420,00	-135 420,00
44	ООО "Управляющая компания ДЕЗ Восточного жилого района"	пр. Комсомольский, д. 10/3	106,10	30.11.16.	29.11.21	533,00	1,00	1,00	533,00	56 551,00	47	678 612,00	2 657 897,00	15 000,00	1 591 500,00	339 306,00	339 306,00	28 275,50	28,1	1 328 948,50	1 328 948,50	262 551,50
45	ООО "Управляющая компания ДЕЗ Центрального жилого района"	ул. Нефтяников, д. 20	16,00	22.08.16.	21.08.21	533,00	0,3	1,0	159,90	2 558,00	44	30 696,00	112 552,00	15 000,00	240 000,00	15 348,00	15 348,00	1 279,00	93,8	56 276,00	56 276,00	183 724,00
46	ООО "Управляющая компания ДЕЗ Центрального жилого района"	ул. 30 лет Победы, д. 17	1 280,70	28.11.16.	27.11.21	533,00	0,30	1,0	159,90	204 784,00	47	2 457 408,00	9 624 848,00	15 000,00	19 210 500,00	1 228 704,00	1 228 704,00	102 392,00	93,8	4 812 424,00	4 812 424,00	14 398 076,00
47	ООО "Управляющая компания ДЕЗ Центрального жилого района"	ул. Декабристов, д. 12/1	49,30	08.02.17.	07.02.20	609,0	0,30	1,0	182,70	9 007,00	25	108 084,00	225 175,00	15 000,00	739 500,00	54 042,00	54 042,00	4 503,50	82,1	112 587,50	112 587,50	626 912,50
48	ООО "Югория Лифт"	пр. Ленина, д. 52	43,80	31.01.14.	31.01.19	609,0	0,30	1,0	182,70	8 002,00	13	96 024,00	104 026,00	15 000,00	657 000,00	48 012,00	48 012,00	4 001,00	82,1	52 013,00	52 013,00	604 987,00
49	ООО Управляющая компания "Сервис-3"	пр. Набережный, д. 13/2	328,00	02.09.14.	02.09.19	533,00	0,30	1,00	159,90	52 447,00	20	629 364,00	1 048 940,00	15 000,00	4 920 000,00	314 682,00	314 682,00	26 223,50	93,8	524 470,00	524 470,00	4 395 530,00
50	ООО Управляющая компания "Сервис-3"	ул. Рабочая, д. 31а	57,60	05.07.13.	05.07.18	609,00	0,10	1,00	60,90	3 508,00	6	42 096,00	21 048,00	15 000,00	864 000,00	21 048,00	21 048,00	1 754,00	246,3	10 524,00	10 524,00	853 476,00
51	ООО Управляющая компания "Сервис-3"	ул. Рабочая, д. 31а	89,60	27.01.14.	27.01.19	609,00	0,30	1,00	182,70	16 370,00	13	196 440,00	212 810,00	15 000,00	1 344 000,00	98 220,00	98 220,00	8 185,00	82,1	106 405,00	106 405,00	1 237 595,00
52	ООО Управляющая компания "Сервис-3"	ул. Рабочая, д. 31а	261,20	27.01.14.	27.01.19	609,00	0,30	1,00	182,70	47 721,00	13	572 652,00	620 373,00	15 000,00	3 918 000,00	286 326,00	286 326,00	23 860,50	82,1	310 186,50	310 186,50	3 607 813,50
53	ООО "Управляющая компания ДЕЗ Центрального жилого района"	ул. Декабристов, д. 12/1	280,60	29.12.11.	28.12.16	609,00	0,30	1,00	182,70	51 266,00	60	615 192,00	3 075 960,00	15 000,00	4 209 000,00	307 596,00	307 596,00	25 633,00	82,1	1 537 980,00	1 537 980,00	2 671 020,00
54	ООО Управляющая компания	ул. Бажова, д. 29	93,90	18.11.11.	17.11.16	609,00	0,30	1,00	182,70	17 156,00	60	205 872,00	1 029 360,00	15 000,00	1 408 500,00	102 936,00	102 936,00	8 578,00	82,1	514 680,00	514 680,00	893 820,00
55	ООО "Управляющая компания"	ул. Федорова, д. 5/3	1 633,90	17.10.11.	16.10.16	533,00	1,00	1,00	533,00	870 869,00	60	10 450 428,00	52 252 140,00	15 000,00	24 508 500,00	5 225 214,00	5 225 214,00	435 434,50	28,1	26 126 070,00	26 126 070,00	-1 617 570,00
56	ООО "Супертифремонт"	бр. Свободы, д. 8	16,20	10.03.15.	09.03.20	609,0	0,30	1,0	182,70	2 960,00	26	35 520,00	76 960,00	15 000,00	243 000,00	17 760,00	17 760,00	1 480,00	82,1	38 480,00	38 480,00	204 520,00
	Торговая деятельность									579 215,00		6 950 580,00			0,00							0,00
57	ООО "Квестор"	ул. Бажова, д. 7/3	136,40	27.01.14.	27.01.19	609,0	1,50	0,8	730,80	99 681,00	13	1 196 172,00	1 295 853,00	15 000,00	2 046 000,00	598 086,00	598 086,00	49 840,50	20,5	647 926,50	647 926,50	1 398 073,50
58	ООО "Кешка-сладкожка"	ул. Декабристов, д. 9	44,50	15.06.15.	15.06.20	609,0	0,70	1,0	426,30	18 970,00	17	227 640,00	322 490,00	15 000,00	667 500,00	113 820,00	113 820,00	9 485,00	35,2	161 245,00	161 245,00	506 255,00
59	ООО "АТС-Продсервис"	ул. Артема, д. 1	266,40	01.07.15.	01.07.20	533,0	1,50	0,1	79,95	21 299,00	30	255 888,00	638 970,00	15 000,00	3 996 000,00	127 794,00	127 794,00	10 649,50	187,6	319 485,00	319 485,00	3 676 515,00
60	ООО "Соверен"	пр. Пролетарский, д. 18	489,90	01.07.15.	01.07.20	533	1,50	1,0	799,50	391 675,00	30	4 700 100,00	11 750 250,00	15 000,00	7 348 500,00	2 350 050,00	2 350 050,00	195 837,50	18,8	5 875 125,00	5 875 125,00	1 473 375,00
61	ООО "Сибирь-Книга"	ул. Мелка-Карамова, д. 25	158,80	10.06.16.	09.06.21	533,0	0,30	1,0	159,90	25 392,00	41	304 704,00	1 041 072,00	15 000,00	2 382 000,00	152 352,00	152 352,00	12 696,00	93,8	520 536,00	520 536,00	1 861 464,00
62	ООО "РУСТ"	ул. 30 лет Победы, д. 7/2	24,30	26.09.13.	26.09.18	609,0	1,50	1,0	913,50	22 198,00	9	266 376,00	199 782,00	15 000,00	364 500,00	133 188,00	133 188,00	11 099,00	16,4	99 891,00	99 891,00	264 609,00
	Склад, редакция радиовещания									96 778,00		1 161 336,00										0,00
63	ООО "Управляющая компания ДЕЗ Восточного жилого района"	пр. Комсомольский	35,30	21.04.17.	20.04.18	279,00	1,00	1,00	279,00	9 849,00	60	118 188,00	590 940,00	15 000,00	529 500,00	59 094,00	59 094,00	4 924,50	53,8	295 470,00	295 470,00	234 030,00
64	ООО "Радио Сургут"	ул. Энергетиков, д. 16	158,60	27.01.14.	27.01.19	609,0	0,90	1,0	548,10	86 929,00	13	1 043 148,00	1 130 077,00	15 000,00	2 379 000,00	521 574,00	521 574,00	43 464,50	27,4	565 038,50	565 038,50	1 813 961,50
	Творческая мастерская									8 094,00		97 128,00										0,00
65	Бойко Юрий Иванович	пос. Дорожный, д. 4	52,80	06.02.17.	04.02.18	511,0	1,00	0,3	153,30	8 094,00	60	97 128,00	485 640,00	15 000,00	792 000,00	48 564,00	48 564,00	4 047,00	97,9	242 820,00	242 820,00	549 180,00
	Средний %		15 005,29							4 250 848	0	51 010 176	187 801 774,00	15 000,00	225 079 350,00	25 505 088,00	25 505 088,00	2 125 424,00	4 989,29	93 900 887,00	93 900 887,00	131 178 463,00



Российская Федерация
Тюменская область
Ханты-Мансийский автономный округ
Союз «Сургутская торгово-промышленная палата»
626403, г. Сургут, ул. 30 лет Победы, 34а
Тел. (3462) 501-611, 500-950
Факс (3462) 501-611
E-mail: tpp@tppsurgut.ru

**Маркетинговое исследование стоимости
арендной платы коммерческих инфраструктур
на территории города Сургута**

**ЗАКАЗЧИК: Комитет по управлению имуществом Администрации
Муниципального образования городской округ Сургут**

г. Сургут 2017 г.

Российская Федерация
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра

**СОЮЗ «СУРГУТСКАЯ
ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ
ПАЛАТА»**

ул. 30 лет Победы, 34а, г. Сургут,
ХМАО-Югра, Россия, 628403,
Тел./факс (3462) 50-09-50
e-mail: tpp@tppsurgut.ru
www.tppsurgut.ru



Russian Federation
Khanty-Mansiysky District-Ugra

**UNION
SURGUT CHAMBER OF
COMMERCE AND INDUSTRY**

34a, 30 let Pobedy Str., Surgut,
HMAO, Russia, 628403
Phone/fax (3462) 50-09-50
e-mail: tpp@tppsurgut.ru
www.tppsurgut.ru

Пояснительная записка

В связи с рассмотрением Думой города Сургута вопроса о внесении изменений в Методику расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города (утв. Решением Думы города Сургута от 26.12.2012г. №281-V ДГ), в адрес Союза «Сургутская торгово-промышленная палата» поступил запрос о проведении ряда аналитических работ:

- проведении мониторинга стоимости арендной платы за пользование помещениями, приведенной на 1 квадратный метр, на территории города Сургута при пользовании имуществом юридических лиц, с учетом территориальных зон;
- при проведении мониторинга необходимо учитывать, что арендная плата за пользование муниципальным имуществом начисляется без учета НДС и затрат на коммунальные услуги.

В результате проведенного исследования, экспертами Союза «Сургутская ТПП» предлагается:

1. Осуществить территориальное зонирование для применения базовых ставок арендной платы в отношении муниципального имущества с учетом динамично застроенной территории города Сургут за период с 2012-2017гг..

Центр (Зона 1) – деловой и исторический центр города; территория с развитой инженерной и социальной инфраструктурой, удобным транспортным сообщением с любой частью города. В данной зоне расположены офисы крупных компаний и корпораций ОАО «Сургутнефтегаз», АО «Тюменьэнерго», Западно-Сибирский ПАО «Сбербанк», Филиал АО «Газпромбанк», рестораны, кафе, бары, крупные деловые центры, и т.д.

Близлежащие к центру улицы (Зона 2) – улицы, находящиеся в непосредственной близости к центру города, имеющие развитую транспортную инфраструктуру, на которых расположены офисные центры и торговые площади.

Городская окраина (Зона 3) включает в себя удаленные от центра районы, места оптовой торговли и офисы, расположенные вблизи производственных площадок : Сибпромстрой, Союз Оптовиков, Купец, а также удаленные от центра города производственные, складские площади и хранилища. Большая часть объектов, входящих в данную зону, расположена в близлежащих поселках Таежный, Дорожный, Снежный.

Промышленные районы (Зона 4) - включает в себя гаражные кооперативы, складские и производственные помещения, расположенные в Северном и Восточном промышленных районах, п. Черный Мыс.

Территориальное зонирование города Сургут представлено в таблице.

Центр	Близлежащие к центру улицы	Городская окраина	Промышленные районы
(Зона 1)	(Зона 2)	(Зона 3)	(Зона 4)
30 лет Победы (18-20А мкр)	30 лет Победы (31-32 мкр.)	30 лет Победы (31Б-31В мкр.)	Автомобилистов
50 лет ВЛКСМ	60 лет Октября	п.Взлетный	18 зона Главснаб
Бульвар Писателей	Артема	п.Геологов	Андреевский заезд
Бажова	Быстринская	Глухова	Аэрофлотская
Бахилова	Восход	Грибоедова	Базовая
Гагарина	Генерала Иванова	п.Дорожный	Буровая
Декабристов	Геологическая	Д.Коротчаева	п.Гидростроитель
Дзержинского	Губкина	И.Захарова	ГРЭС
Дружбы	И. Кайдалова	И. Киртбая	Домостроителей
Кукуевицкого (квартал А, 6 мкр.)	Комсомольский	И. Каролинского	Заячий остров
Ленина	Кукуевицкого	Крылова	Звездный
Ленинградская	Лесная	М.Поливановой	Индустриальная
Лермонтова	Маяковского	Мечникова	Инженерная
Магистральная	Мелик-Карамова	Мунарева	Медвежий угол
Майская	Московская	Нагорная	Нефтеюганское шоссе
Мира	Нефтяников	Привокзальная	Нижнеуртовское шоссе
Островского	Набережный	Рыбников	п. Кедровый
Просвещения	Никольская	С. Билецкого	Производственная
Пушкина	Первопроходцев	п.Снежный	Промышленная
Рабочая	Пролетарский	п.Таёжный	Рационализаторов
Республики	Профсоюзов	Терешковой	СМП
Северная	Университетская (20А,31,32 мкр.)	Толстого	Сосновая
Сергея Безверхова	Федорова	Тюменский тракт (АУРА)	Сургутская
Сибирская	Ф. Показаньева	Усольцева	Технологическая
Свободы	Чехова	Ф. Салманова	Черный Мыс
Студенческая	Энтузиастов	Щепеткина	Электротехническая
Университетская (7 кв.,18-20 мкр.)		Югорская	Энергостроителей
Энгельса		Югорский тракт	п. Юность
Энергетиков			
Юности			

2. Классификацию помещений по назначению привести в соответствие с общепринятой в среде профессиональных участников рынка, риелторов и оценщиков, выделяя помещения офисно-торгового (Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А.; стр. 42-44) и производственно-складского назначения (Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том I, части 1 и 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А.; стр.39-42).

3. Для обсуждения изменений, вносимых в Методику расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города (утв.

Решением Думы города Сургута от 26.12.2012г. №281-V ДГ) использовать базовые ставки арендной платы коммерческих инфраструктур на территории города Сургута, рассчитанные экспертами Союза «Сургутская ТПП» с учетом ситуации, сложившейся на рынке аренды коммерческой недвижимости по итогам 9 мес. 2017г., применив корректировки на состояние отделки объектов, подлежащих сдаче в аренду, и скидки на торг.

Для офисно-торговой недвижимости суммарная скидка составила 27,9%, в том числе корректировка на состояние отделки составила 14%, скидка на торг – 13,9% (Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А.; таблицы 56 (с. 183) и 92 (с.313)

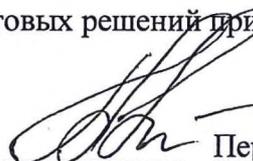
Для производственно – складской недвижимости суммарная скидка составила 32%, в том числе корректировка на состояние отделки составила 18%, скидка на торг – 15%. (Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том I, части 1 и 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А.; таблицы 59 (с. 176 часть 1) и 29 (с.175 часть 2)

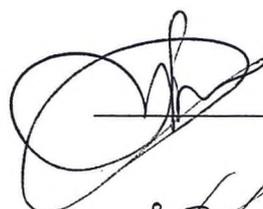
Данные о средней стоимости арендной платы 1 кв.м. в зависимости от месторасположения представлены в таблице .

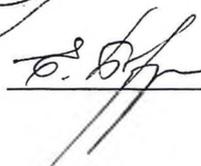
Наименование группы помещений	Средняя стоимость аренды 1 кв.м. в зависимости от расположения, руб.				Средняя стоимость аренды 1 кв.м. в зависимости от расположения, с учетом скидок на торг и состояния отделки, руб.			
	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4
Офисно-торговые	707	619	594	412	510	446	428	297
Производственно-складские	250	324	234	309	170	221	159	210

Проведенный анализ рынка аренды коммерческой недвижимости позволяет сделать вывод о том, что среди предпринимателей, сдающих помещения в аренду, ничтожная часть являются плательщиками НДС (в основном, применяют УСНО); в расчетах стоимость предложения указывается без НДС и коммунальных платежей. Таким образом, в стоимость базовых ставок коммунальные услуги и НДС не включены.

В проведении маркетинговых исследований, анализе полученной информации, согласовании вопросов о зонировании территории города, систематизации данных и принятии итоговых решений принимали участие эксперты Союза «Сургутская «ТПП»:


Первухина А.В.


Татаринев В.А.


Борода Е.А.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
1. ВВЕДЕНИЕ	6
2. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОННИРОВАНИЕ	6
3. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	9
4. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ КОРРЕКТИРОВОК	17

1. ВВЕДЕНИЕ

Сургут - крупнейший промышленный и культурный центр Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, Тюменской области, один из главных центров нефтедобывающей промышленности России. Его называют столицей нефтяного края, индустриальным и энергетическим сердцем Севера.

Вместе с городом динамично развивается рынок коммерческой недвижимости, как обычно, выше спрос на принципиально качественные помещения с удачным местоположением объекта.

В Сургуте расчет арендной платы за пользование муниципальным имуществом производится на основании Методики расчета арендной платы, утвержденной Решением Думы города Сургута от 26.12.2012г. №281-V ДГ и составленной на основании маркетингового исследования Сургутской торгово-промышленной палаты от 12.11.2012г., в котором определены базовые ставки арендной платы за один квадратный метр в месяц с учетом местоположения имущества и его целевого использования.

Ввиду развития города и ежегодного изменения арендных ставок на рынке коммерческой недвижимости, данные маркетингового исследования, используемые в расчетах, перестали быть актуальны к текущему моменту. В связи с этим, предлагаются рекомендации по изменению действующих базовых ставок с 1 января 2018г.

Исследование проводилось в несколько этапов:

1. Сбор и систематизация информации о величине ставок аренды объектов недвижимости коммерческих инфраструктур города Сургута.
2. Исследование действующего территориального зонирования, целей использования арендуемого недвижимого имущества и базовых ставок арендной платы за 1 квадратный метр в месяц на предмет актуальности.
3. Анализ ставок арендной платы за 1 квадратный метр на территории города Сургута.
4. Внесение предложений и рекомендаций об обновлении действующего зонирования, целевого назначения и базовых ставок арендной платы, используемых Администрацией города Сургута.

2. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОННИРОВАНИЕ

Введение в эксплуатацию крупных торговых и офисных зданий в период с 2012 по 2017 годы привело к перераспределению привлекательности районов и улиц города.

Основываясь на результатах проведенного мониторинга, экспертами Союза «Сургутская Торгово-промышленная палата», с целью актуализации методики расчета арендных ставок, скорректированы территориальные зоны г. Сургута:

- Зона 1 – Центр
- Зона 2 – Близлежащие к центру улицы
- Зона 3 – Городская окраина
- Зона 4 - Промышленные районы

Таблица 1.

Центр (Зона 1)	Близлежащие к центру улицы (Зона 2)	Городская окраина (Зона 3)	Промышленные районы (Зона 4)
30 лет Победы (18-20А мкр)	30 лет Победы (31- 32 мкр.)	30 лет Победы (31Б- 31В мкр.)	Автомобилистов
50 лет ВЛКСМ	60 лет Октября	п.Взлетный	18 зона Главснаб
Бульвар Писателей	Артема	п.Геологов	Андреевский заезд
Бажова	Быстринская	Глухова	Аэрофлотская
Бахилова	Восход	Грибоедова	Базовая
Гагарина	Генерала Иванова	п.Дорожный	Буровая
Декабристов	Геологическая	Д.Коротчаева	п.Гидростроитель
Дзержинского	Губкина	И.Захарова	ГРЭС
Дружбы	И. Кайдалова	И. Киртбая	Домостроителей
Кукуевицкого (квартал А, 6 мкр.)	Комсомольский	И. Каролинского	Заячий остров
Ленина	Кукуевицкого	Крылова	Звездный
Ленинградская	Лесная	М.Поливановой	Индустриальная
Лермонтова	Маяковского	Мечникова	Инженерная
Магистральная	Мелик-Карамова	Мунарева	Медвежий угол
Майская	Московская	Нагорная	Нефтеюганское шоссе
Мира	Нефтяников	Привокзальная	Нижневартовское шоссе
Островского	Набережный	Рыбников	п. Кедровый
Просвещения	Никольская	С. Билецкого	Производственная
Пушкина	Первопроходцев	п.Снежный	Промышленная
Рабочая	Пролетарский	п.Таёжный	Рационализаторов
Республики	Профсоюзов	Терешковой	СМП
Северная	Университетская (20А,31,32 мкр.)	Толстого	Сосновая
Сергея Безверхова	Федорова	Тюменский тракт (АУРА)	Сургутская
Сибирская	Ф. Показаньева	Усольцева	Технологическая
Свободы	Чехова	Ф. Салманова	Черный Мыс
Студенческая	Энтузиастов	Щепеткина	Электротехническая
Университетская (7 кв.,18-20 мкр.)		Югорская	Энергостроителей
Энгельса		Югорский тракт	п. Юность
Энергетиков			
Юности			

Центр (Зона 1) – деловой и исторический центр города; территория с развитой инженерной и социальной инфраструктурой, удобным транспортным сообщением с любой частью города. В данной зоне расположены офисы крупных компаний и корпораций ОАО

«Сургутнефтегаз», АО «Тюменьэнерго», Западно-Сибирский ПАО «Сбербанк», Филиал АО «Газпромбанк», рестораны, кафе, бары, крупные деловые центры, и т.д.

Близлежащие к центру улицы (Зона 2) – улицы, находящиеся в непосредственной близости к центру города, имеющие развитую транспортную инфраструктуру, на которых расположены офисные центры и торговые площади.

Городская окраина (Зона 3) включает в себя удаленные от центра районы, места оптовой торговли и офисы, расположенные вблизи производственных площадок : Сибпромстрой, Союз Оптовиков, Купец, а также удаленные от центра города производственные, складские площади и хранилища. Большая часть объектов , входящих в данную зону, расположена в близлежащих поселках Таежный, Дорожный, Снежный.

Промышленные районы (Зона 4) - включает в себя гаражные кооперативы, складские и производственные помещения, расположенные в Северном промышленном районе, п. Черный Мыс.

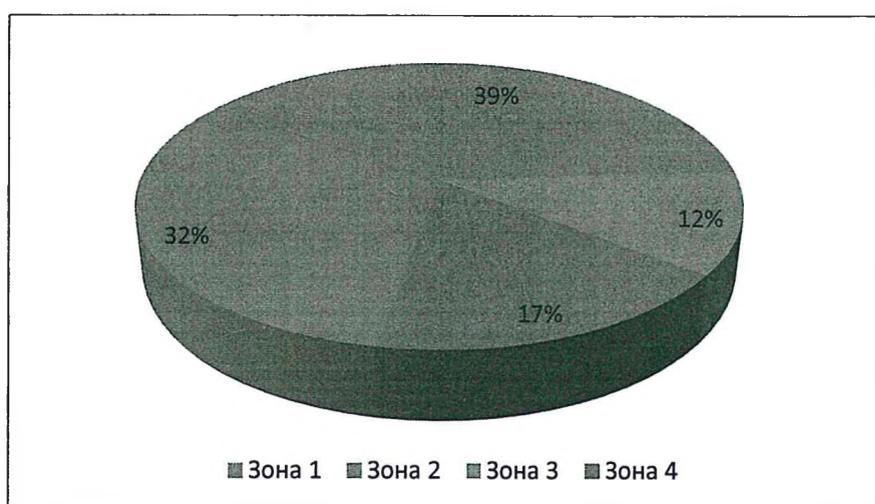


Рисунок 1 –Распределение офисно-торговых помещений по зонам города Сургут.

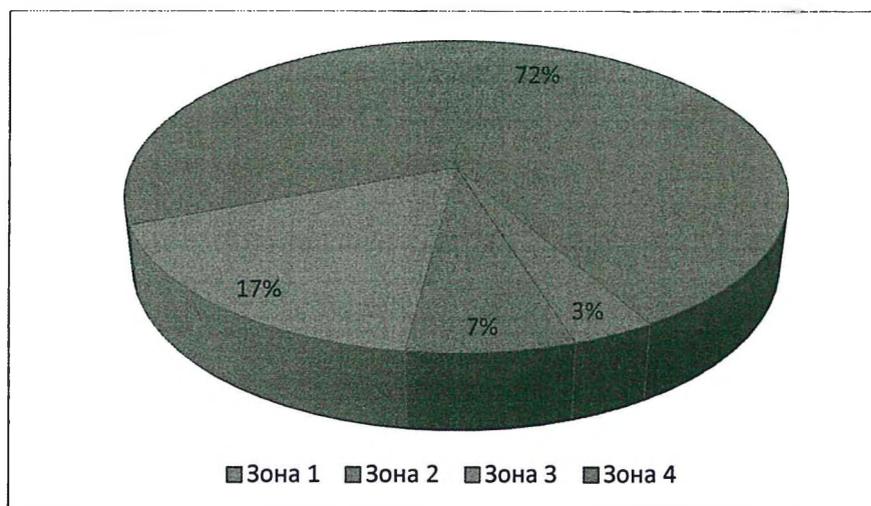


Рисунок 2 –Распределение производственно-складских помещений по зонам города Сургут.

3. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

В международной практике объекты недвижимости по назначению, как правило, подразделяют на объекты офисно-торгового назначения и производственно-складского. Проведенный анализ подтверждает справедливость такой классификации.

В свою очередь, офисно-торговые помещения принято различать на:

1. **Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости** – отдельностоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D, объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.д. К этой группе также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом.

2. **Высококласные офисы (класс А и В)** – высококласные бизнес – центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. В эту группу относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

3. **Высококласная торговая недвижимость** – торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. В эту группу относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

4. **Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса** – объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса:

4.1 **Городские отели** – отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города.

4.2 **Специализированные спортивные объекты** – специализированные фитнес-центры, физкультурно – оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.

4.3 **Культурно-развлекательные центры** – кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.

4.4 **Объекты общественного питания** – специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.

4.5 **Автоцентры** – автосалоны, дилерские центры.

На сегодняшний день мы наблюдаем рост объема новых офисных площадей в Сургуте. До настоящего времени достаточно активно развивается тенденция использования под офисы первых этажей жилых зданий. Такие офисы пользуются большой популярностью у небольших компаний, которым не нужны большие площади, а определяющим является местоположение офиса, его доступность для потенциальных клиентов и партнеров.

Следующим, более качественным источником предложения в аренду офисных помещений в г. Сургуте, являются реконструированные и перепрофилированные здания, ранее неофисного назначения: бывшие жилые здания, детские сады, административные

здания и общежития. Собственники таких объектов постарались максимально приспособить данные объекты под сдачу в аренду офисных помещений с минимальным уровнем инвестиций в них.

Уровень отделки офисных помещений в офисных зданиях данной категории выше в сравнении с первой группой. В зданиях существует минимально необходимое количество телефонных линий в точном соответствии с количеством арендаторов. Чаще всего, данные здания не предполагают эффективных офисных планировок этажей.

Третьим источником предложения офисных помещений в аренду являются специализированные офисные центры. Для этого сектора рынка характерно наиболее качественное на рынке предложение офисных помещений в аренду. Как правило, это удачно расположенные здания в центральной части города с хорошим уровнем отделки и наличием организации некоторых сопутствующих услуг арендаторам.

В настоящее время у покупателей офисной недвижимости приоритет смещается в сторону приобретения объектов в специализированных зданиях, нежели вовлечения в оборот жилых помещений. Это связано с техническим состоянием и планировкой квартир, т.к. они не соответствуют требованиям арендаторов. Еще одним отрицательным моментом является отсутствие парковки и прочих сервисных опций.

Месторасположение – является важным фактором, образующим ставку аренды офисной недвижимости. В него входят:

- Расположение помещения в первой линии от дороги, хорошая видимость здания (помещения) с дороги.
- Значительная близость к людским потокам, остановкам общественного транспорта, пешеходная доступность.
- Хорошие подъездные пути.
- Если помещение находится в офисном центре, то на его стоимость (арендную ставку) влияет также этаж, на котором расположено помещение, в свою очередь этаж обуславливает возможность образования отдельного входа (наличие отдельного входа увеличивает стоимость или арендную ставку офиса).

Спросом среди арендаторов пользуются офисы небольшой квадратуры (до 100 кв.м.), в центре и близлежащих к центру улицах с качественной отделкой. Среди предложений преобладают площади от 50 до 300 кв.м. Такие помещения пользуются спросом среди мелких предпринимателей, что сопровождается длительным поиском площадей такой небольшой квадратуры.

Расположение основных офисных центров.

1. ул.Гагарина 11
2. ул.Островского 37/1 Офис Крым
3. Ул.Лермонтова 11/5
4. Ул.Лермонтова 9/1
5. Ул.30 лет Победы 19 Деловой центр
6. Ул.30 лет Победы 21
7. Ул.Маяковского 51

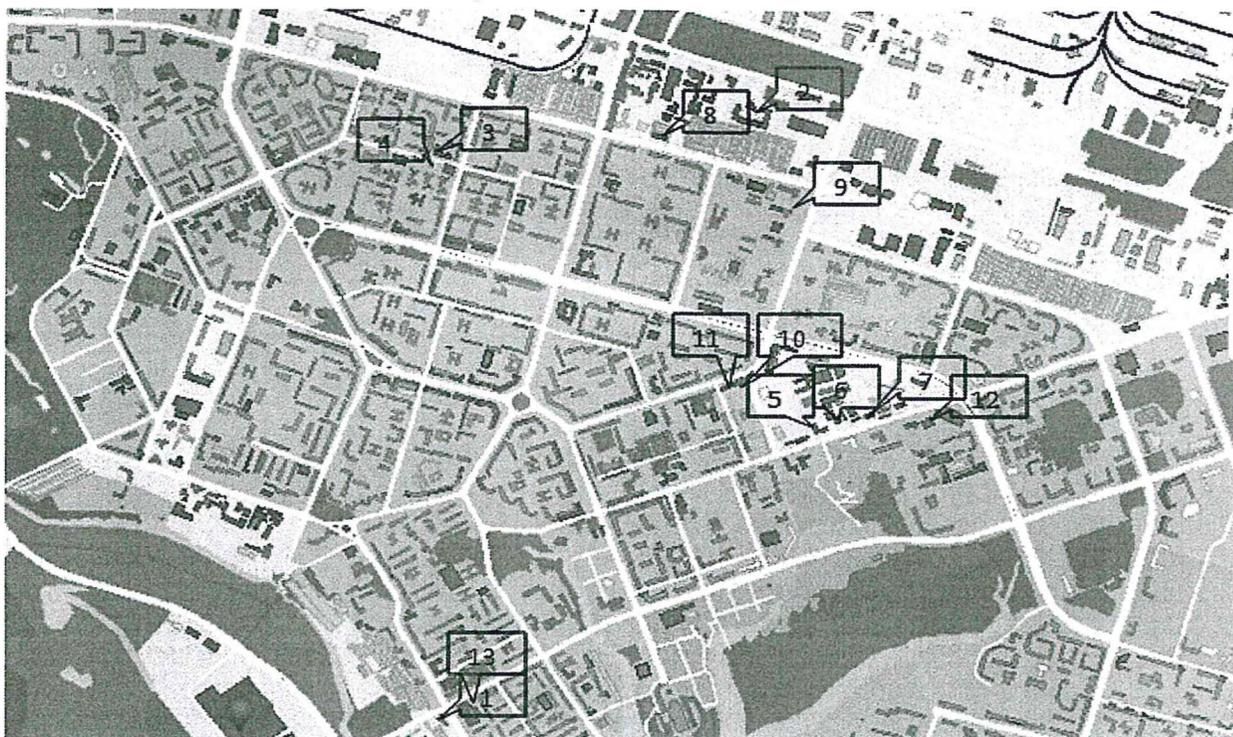


Рисунок 3. Расположение основных офисных центров.

- 8. Ул.Маяковского 31
- 9. Ул.50 лет ВЛКСМ 1
- 10. Ул.30 лет Победы 44а
- 11. ТЦ «Сибирь»

Расположение крупных торговых центров.

- 1. ТРЦ «Аура», ул.Нефтеюганское шоссе ,1;
- 2. ТРЦ «Сити молл», ул.Югорский тракт ,38;
- 3. ТЦ «Агора», ул.Профсоюзов 11;
- 4. ТЦ «Лента», ул.30 лет Победы 74, Югорский тракт, 2 ;
- 5. ТЦ «Зеленый берег», ул.Нефтеюганское шоссе 16/1;
- 6. ТЦ «Сибирь», ул. Энгельса 11;
- 7. ТРЦ «Вершина», ул.Генерала Иванова 1;
- 8. ТРЦ «Союз», ул.30 лет Победы 46;
- 9. ТЦ «Росич», ул.Геологическая 10;
- 10. ТЦ «Гера», ул.Геологическая 26;
- 11. ТЦ «Новый Мир», Комсомольский проспект 19;
- 12. ТЦ «Богатырь», ул.30 лет Победы 66;
- 13. ТЦ «Пассаж», ул. Григория Кукуевицкого 15;
- 14. ТЦ «Мир», пр.Ленина 41;
- 15. ТЦ «Рандеву» ,пр.Ленина 17;
- 16. ИЦ «Гулливвер», ул.Маяковского 57;

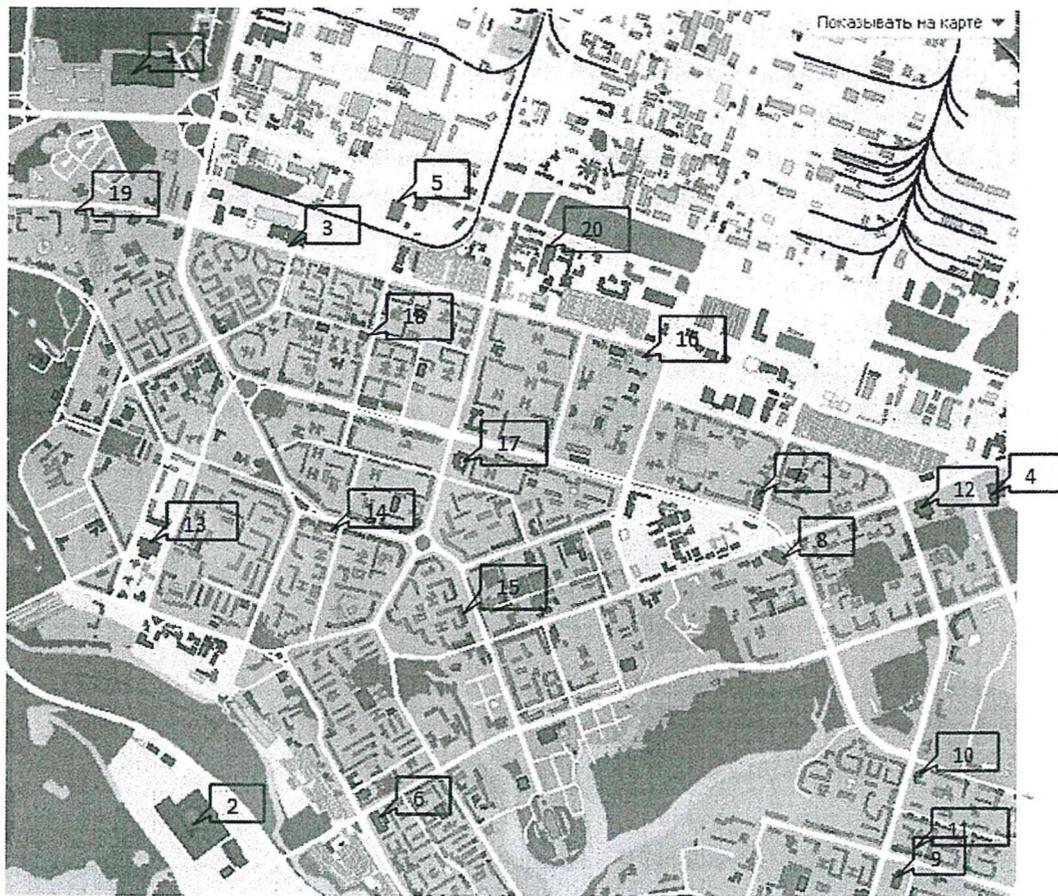


Рисунок 4. Расположение крупных торговых центров.

- 17. Центральный городской рынок, ул.Островского 14/1;
- 18. Супермаркет «Борисовский», ул.Лермонтова 9а;
- 19. Гипермаркет МАГНИТ, ул. Быстринская, 5; Нефтеюганское шоссе, 16/1;
- 20. Гипермаркет МЕТРО, ул. 30 лет Победы, 76;
- 21. ТЦ «КУПЕЦ», Югорский тракт, 18.

Ценообразующие факторы офисно-торговой недвижимости.

Таблица 2.

Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,21
Расположение относительно красной линии	0,13
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,10
Наличие отдельного входа	0,10
Этаж	0,10
Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
Физическое состояние здания	0,10
Состояние отделки	0,7
Материал стен	0,3
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,3
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,3

При проведении мониторинга торговых и офисных помещений, предлагаемых к аренде, были обнаружены помещения свободного назначения, которые имеют свободную планировку, могут быть расположены как в торговых и офисных центрах, так и отдельностоящие здания, или расположены на первых этажах жилищных комплексов (например Возрождение, Северная Венеция, Жемчужина Югры и др.); предлагаются к использованию как для торговых, так и для офисных помещений. Доля таких помещений в выборке составила 52%. В связи с тем, что все три типа объектов характеризуются аналогичными ценообразующими факторами и их влияние на стоимость этих объектов подобно влиянию на объекты офисно-торговой недвижимости, то все нижеперечисленные объекты были объединены в одну группу **офисно-торгового назначения**:

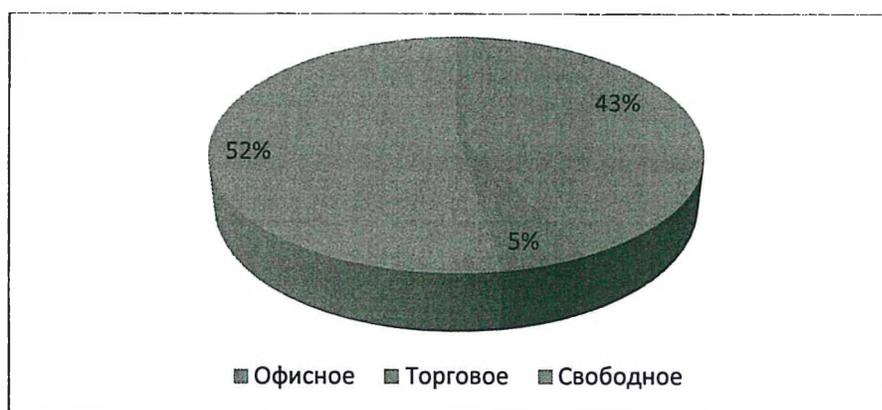


Рисунок 5. Соотношение выборки помещений офисно-торгового назначения.

Спрос на аренду офисных помещений обусловлен месторасположением, наличием парковки и качеством отделки помещений. Успешная деятельность предприятия торговли зависит от месторасположения (первая линия, первый этаж, близость крупных торговых центров с хорошим трафиком), наличием удобного подъезда транспорта клиентов и грузового, для доставки товаров.

Помещения в каждой зоне были разделены по стоимости предложения на 2 группы:

- 1) Высококласные офисы (Класс А и В);
- 2) Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости.

Такое разделение было необходимо по причине того, что разброс предложений в рамках одной группы доходит до 50 % , а это, в свою очередь, приводит к некорректности результата. Таким образом, в зависимости от месторасположения, а также ценовой зоны ежемесячная средняя стоимость арендной платы за 1 кв.м. колеблется от 412 руб. до 1 085 руб.

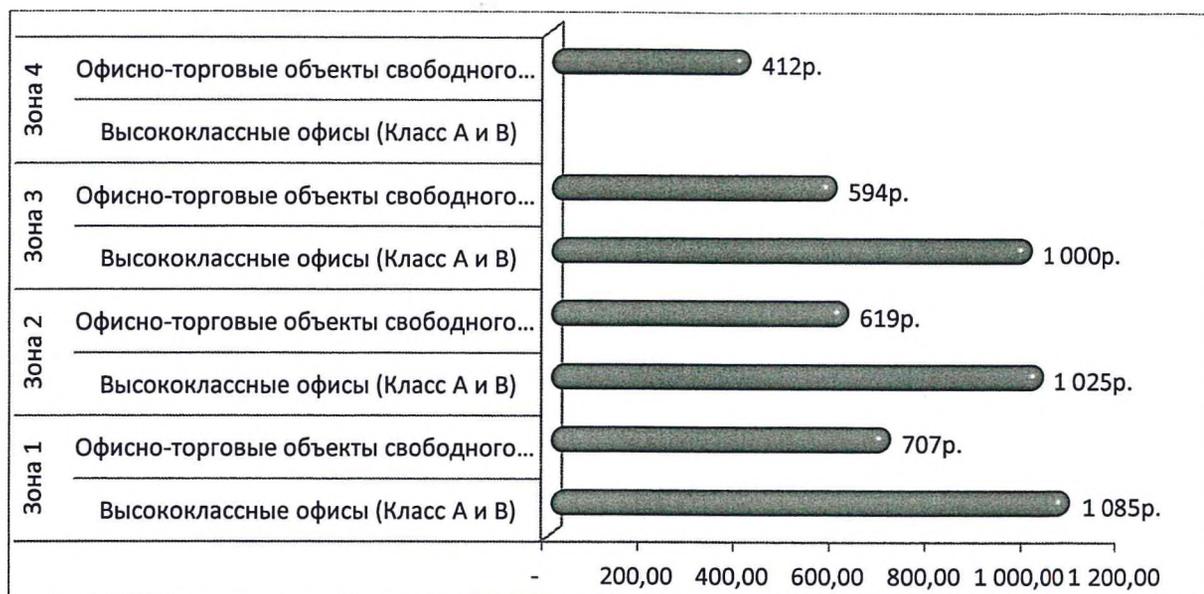


Рисунок 6. Средняя стоимость 1 кв.м. офисно-торговой недвижимости в зависимости от месторасположения.

Объекты **производственно-складского назначения** принято делить на следующие типы объектов:

1. **Универсальные производственно-складские объекты** – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельностоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские и производственные и смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести склады классов С и D.
2. **Специализированные высококлассные складские объекты** – высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товаров, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококласные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам можно отнести склады классов А и В.
3. **Объекты, предназначенные для пищевого производства** – помещения, предназначенные для пищевого производства формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства – наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности.
4. **Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения** – сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и

первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

5. *Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства* – объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажи, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

Спрос на складские помещения на рынке города Сургута обусловлен наличием или отсутствием отопления помещения, наличием специального оборудования и степенью автоматизации, месторасположением складских помещений (удаленность от транспортных узлов), а также наличием охранной, пожарной сигнализаций и систем видеонаблюдения. Требования, предъявляемые к производственным помещениям, определяются спецификой и технологией производства, требованиями пожарной и экологической безопасности. Помещения такого типа предлагаются в большинстве своем в долгосрочную аренду, а спрос напрямую зависит от темпов развития национальной экономики.

Ценообразующие факторы производственно-складских объектов.

Таблица 3.

Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,14
Физическое состояние здания	0,11
Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
Наличие отопления	0,11
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
Материал стен	0,07
Наличие железнодорожной ветки	0,07
Этаж расположения	0,04
Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,04
Доступная электрическая мощность	0,04
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
Рабочая высота потолка	0,04
Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,04
Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04

Средняя ежемесячная стоимость арендной платы за 1 кв.м. находится в пределах от 234 руб. до 324 руб, площадь, предлагаемых площадей варьируется от 120 до 1200 кв.м.

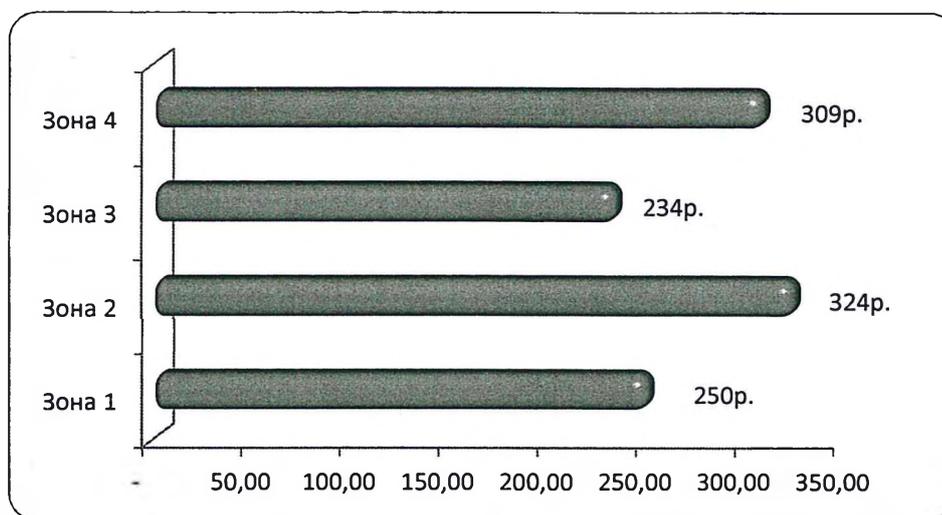


Рисунок 7. Средняя стоимость 1 кв.м. производственно - складских помещений в зависимости от месторасположения.

Представленные данные очищены от стоимости коммунальных платежей и налога на добавленную стоимость в размере 18%. Для каждой зоны был произведен расчет среднеквадратичного отклонения по формуле:

$$s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - x_{cp})^2}{n - 1}}$$

В пределах каждой выборки, эта величина не превысила показателя в 2,5 единицы, что говорит об объективности полученных значений средней стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости офисно- торговых и производственно-складских помещений в каждой группе.

Проведя анализ муниципального имущества, предназначенного для передачи в аренду сделан вывод о том, что среди такого имущества отсутствуют высококлассные офисы (класс А и В). В связи с этим, основываясь на представленной выше классификации, муниципальное имущество относится к офисно-торговым объектам свободного назначения и сходным типам объектов недвижимости, а в части производственно-складских помещений – к универсальным производственно-складским объектам. Для такого вида недвижимости средние стоимости аренды за 1 кв.м. в зависимости от месторасположения представлены в таблице.

Таблица 4.

Наименование группы помещений	Средняя стоимость аренды 1 кв.м. в зависимости от расположения, руб.			
	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4
Офисно-торговые	707	619	594	412
Производственно-складские	250	324	234	309

4. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ КОРРЕКТИРОВОК.

Как правило, цена сделки на рынке зачастую бывает ниже, чем цена предложения продавца. В этой связи, эксперты предлагают к полученным величинам базовых ставок применить корректировку на уторговывание.

Основная часть объектов коммерческой недвижимости, проанализированной в настоящем исследовании, находится в хорошем состоянии, а состояние объектов муниципального имущества, в подавляющем большинстве, в удовлетворительном. Логично применение корректировки на состояние от «хорошего» к «удовлетворительному».

Величина скидки не зависит от региона. Это подтвердило сопоставление результатов обработки по различным городам. Корректировки предлагается применить на основании справочных изданий:

- Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А.; таблицы 56 (с. 183) и 92 (с.313) – корректировки составили соответственно, на состояние отделки 14%, на торг 13,9%; суммарно – 27,9%.

- Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том I, части 1 и 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А.; таблицы 59 (с. 176 часть 1) и 29 (с.175 часть 2) – корректировки составили соответственно, на состояние отделки 18%, на торг 15%; суммарно – 32%.

Расчет базовых арендных ставки, с учетом корректировок, приведен в таблице ниже.

Таблица 5.

Наименование группы помещений	Средняя стоимость аренды 1 кв.м. в зависимости от расположения, руб.				Средняя стоимость аренды 1 кв.м. в зависимости от расположения, с учетом уторговывания и состояния отделки, руб.			
	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4
Офисно-торговые	707	619	594	412	510	446	428	297
Производственно-складские	250	324	234	309	170	221	159	210

В проведении маркетинговых исследований, анализе полученной информации, согласовании вопросов о зонировании территории города, систематизации данных и принятии итоговых решений принимали участие эксперты Союза «Сургутская «ТПП»:


Первухина А.В.
Татаринев В.А.
Борода Е.А.