

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

В соответствии с решением Думы города от 25.04.2012 № 176-V ДГ «О внесении изменений в решение Думы города от 07.10.2009 № 604-IV ДГ «О Положении о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности» Администрацией города подготовлен настоящий проект решения Думы города «Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города».

Сургутской Торгово-промышленной палатой по заданию департамента имущественных и земельных отношений было проведено маркетинговое исследование рынка аренды коммерческой недвижимости, по результатам которого сформированы базовые ставки, определяемые рыночной стоимостью арендной платы.

В Методике расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, являющейся приложением к проекту решения Думы города (далее – Методика), указаны базовые ставки в соответствии с маркетинговым исследованием, за исключением базовых ставок следующих видов целевого использования имущества:

- бытовое обслуживание;
- образование;
- торговля книгами, периодическими изданиями;
- общественное питание;
- офис;
- культура, детско-подростковый досуг и спорт;
- размещение аппарата управления некоммерческой организации;
- размещение организации, обслуживающей жилой фонд
- озеленение и благоустройство города.

В отношении вышеуказанных видов целевого использования предлагаем повышение действующих базовых ставок аренды на 13% (двукратное повышение Индекса потребительских цен).

Арендаторы, занимающие муниципальные площади для осуществления вышеуказанных видов использования, в основном относятся к категории субъектов малого и среднего предпринимательства, некоммерческих организаций и организаций, связанных с обслуживанием жилого фонда. Учитывая сложившуюся тенденцию поддержки данных категорий органами государственной власти, считаем обоснованным применение такого подхода и на территории города, так как резкое повышение арендной платы может стать одной из причин ликвидации бизнеса.

По отдельным видам целевого использования, при изменении базовых ставок на рыночные, увеличение арендной платы составит более 50% , что

может привести к отказу от подписания договоров аренды, несвоевременному внесению арендной платы и росту дебиторской задолженности, в связи с чем предлагаем рассмотреть возможность применения переходного периода, т.е. всем арендаторам, которым арендная плата будет установлена по рыночной стоимости, использовать в 2013 году максимально возможное повышение базовых ставок на 38% (приложение 5 к методике расчета арендной платы), а с 01.01.2014 установить рыночные ставки.

В связи с тем, что арендная плата за оборудование рассчитывается из его балансовой стоимости, настоящей методикой предусмотрено увеличение только базовых ставок за пользование зданиями и помещениями.

Таким образом, при неизменности состава имущества, переданного в аренду и категорий арендаторов, общее увеличение арендной платы по договорам аренды муниципального имущества от запланированной на 2013 год при применении измененных ставок увеличится на 29%, а в 2014 году на 34%.

В Методике расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, утвержденной постановлением Главы города от 13.10.2008 № 61, были учтены пункты, которые исключены в представленной для утверждения Методике:

Пункты, исключенные в представленной методике:	Причины исключения:
«Общая площадь помещений, переданных по договорам субаренды, не может превышать десять процентов площади арендуемых помещений и составлять более чем двадцать квадратных метров. При этом данное ограничение не распространяется до 01.07.2015 на субарендаторов, относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства, с которыми до 01.07.2008 были заключены соответствующие договоры субаренды, при условии соблюдения непрерывности договорных отношений»	Сдача в субаренду осуществляется в соответствии с действующим федеральным законодательством и Положением о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности утвержденным решением Думы города от 07.10.2009 № 604-IVДГ
«При наличии POS-терминала(лов) в арендуемом муниципальном имуществе на всех торговых местах арендатора, включая торговые места субарендаторов, к рассчитанной по договору арендной плате	Коэффициент равный 0,9 был предусмотрен для стимулирования арендаторов устанавливающих POS-терминалы, в настоящее время такие терминалы установлены практически в каждой торговой точке

применяется дополнительный коэффициент равный 0,9»	
«Ежегодно с 01 января производится перерасчет базовых ставок арендной платы за один квадратный метр в месяц (приложение 1 к методике расчета арендной платы) с учетом индекса потребительских цен, опубликованного Федеральной службой государственной статистики в январе текущего года, за последний календарный год»	В связи с применением рыночной стоимости арендной платы ежегодный перерасчет базовых ставок с учетом индекса потребительских цен производиться не будет

По результатам заключения договоров аренды и внесения изменений в действующие договоры аренды по предложенной методике будут внесены изменения в прогноз доходов бюджета города на 2013 и плановый период 2014-2015 годов.

И.о. директора департамента
имущественных и земельных отношений

Н.Е. Трофименко