

**Решение Думы г. Сургута от 21 февраля 2018 г. N 233-VI ДГ
"О Методике расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным
на территории города"**

С изменениями и дополнениями от:

29 мая 2018 г., 4 июня 2019 г., 15 апреля, 1 июня, 6 октября, 26 ноября 2020 г.

В соответствии со статьёй 41 Бюджетного кодекса Российской Федерации, статьёй 16 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", решением Думы города от 07.10.2009 N 604-IVДГ "О Положении о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности" Дума города решила:

1. Утвердить Методику расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, согласно приложению.

2. Решение Думы города от 26.12.2012 N 281-VДГ "Об утверждении методики расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города" применяется к договорам аренды муниципального имущества, заключённым до вступления в силу настоящего решения Думы города, и действует до наступления срока их окончания.

3. Настоящее решение вступает в силу с момента его опубликования и распространяет своё действие на договоры аренды, заключаемые после вступления в силу настоящего решения Думы города.

Комментарий:

Решение дополнено частью 4 с 18 апреля 2020 г. - Решение Думы г. Сургута от 15 апреля 2020 г. N 580-VI ДГ

Изменения распространяют своё действие на правоотношения по уплате арендной платы и пеней с 1 марта 2020 г.

4. Предоставить отсрочку внесения арендной платы, начисленной по договорам аренды муниципального имущества за период с 01.03.2020 по 31.12.2020, и рассрочку её уплаты не позднее 01.01.2023 в порядке, предусмотренном муниципальным правовым актом Администрации города:

1) субъектам малого и среднего предпринимательства;

Комментарий:

Пункт 2 изменен с 6 июня 2020 г. - Решение Думы г. Сургута от 1 июня 2020 г. N 592-VI ДГ

Изменения распространяют своё действие на правоотношения по уплате арендной платы и пеней с 1 марта 2020 г.

См. предыдущую редакцию

2) организациям и индивидуальным предпринимателям, осуществляющим деятельность в сфере пассажирских перевозок на водном, воздушном и автомобильном транспорте, туризма, физкультурно-оздоровительной деятельности и спорта, общественного питания, гостиничных услуг, культуры, организации досуга и развлечений, дополнительного образования и деятельности негосударственных образовательных учреждений, организации конференций и выставок, предоставления бытовых услуг населению, некоммерческим организациям, являющимся арендаторами муниципального имущества.

Комментарий:

Решение дополнено частью 5 с 10 октября 2020 г. - Решение Думы г. Сургута от 6 октября 2020 г. N 632-VI ДГ

Изменения распространяются на правоотношения по уплате арендной платы с 18 марта 2020 г.

5. Арендаторы муниципального имущества, расположенного на территории города, указанные в части 4 настоящего решения, на основании обращения освобождаются в полном объёме от внесения арендной платы за пользование муниципальным имуществом за период, на который приостановлена их деятельность на основании правовых актов Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, в порядке, предусмотренном муниципальным правовым актом Администрации города.

Председатель Думы города

Н.А. Красноярова

Глава города

В.Н. Шувалов

Приложение
к решению Думы г. Сургута
от 21 февраля 2018 г. N 233-VI ДГ

**Методика расчёта
арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города**

С изменениями и дополнениями от:

29 мая 2018 г., 4 июня 2019 г., 1 июня, 6 октября, 26 ноября 2020 г.

Комментарий:

*Часть 1 изменена с 10 октября 2020 г. - Решение Думы г. Сургута от 6 октября 2020 г. N 632-VI ДГ
См. предыдущую редакцию*

1. Расчёт арендной платы за пользование недвижимыми объектами, за исключением недвижимых объектов, указанных в части 10 приложения к решению, осуществляется за один квадратный метр нежилых помещений в месяц без учёта НДС по формуле:

, где:

A - размер арендной платы за один квадратный метр площади нежилых помещений в месяц (рублей);

- базовая ставка арендной платы за один квадратный метр площади муниципального имущества, расположенного на территории города (приложение 2 к Методике расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, - далее Методика);

- коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора на арендуемой площади (приложение 3 к Методике);

- коэффициент, учитывающий тип помещения (приложение 4 к Методике).

Коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора на арендуемой площади (приложение 3 к Методике), применяется при расчёте арендной платы в случае передачи муниципального имущества субъектам малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства и некоммерческим организациям.

В случае передачи муниципального имущества физическим лицам, юридическим лицам, не являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и некоммерческими организациями, для осуществления ими видов деятельности, указанных в приложении 3 к Методике, при расчёте арендной платы применяются следующие значения коэффициента :

при значении меньше 1 применяется коэффициент 1;

при значении больше 1 применяется коэффициент, указанный в приложении 3.

В случае передачи муниципального имущества физическим лицам, юридическим лицам, не являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся

индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и некоммерческими организациями, для осуществления ими видов деятельности, не указанных в приложении 3 к Методике, при расчёте арендной платы применяется коэффициент равный 3.

При отсутствии в приложении 1 к Методике наименований районов, улиц, проездов и проспектов, на которых расположены арендуемые помещения, для расчёта арендной платы используется базовая ставка, установленная для зоны, включающей ближайшие расположенные районы, улицы, проезды и проспекты, при этом районы, улицы, проезды и проспекты, не указанные в приложении 1 к Методике, должны соответствовать установленным зонам.

2. Ежегодно производится актуализация базовых ставок арендной платы за один квадратный метр площади муниципального имущества, установленных приложением 2 к Методике. Размер базовых ставок арендной платы за один квадратный метр площади муниципального имущества на очередной финансовый год и плановый период утверждается решением Думы города не позднее 01 июня текущего года.

3. При передаче в аренду помещений, находящихся в составе объекта недвижимости, являющегося муниципальной собственностью, при расчёте арендной платы дополнительно учитывается площадь мест общего пользования, не переданная по договорам третьим лицам, рассчитанная следующим образом:

, где:

- площадь мест общего пользования, не переданная по договорам третьим лицам;
- площадь арендуемого помещения;

- доля общей площади мест общего пользования (вспомогательных помещений) объекта недвижимости, являющегося муниципальной собственностью, приходящихся на 1 м² основных помещений.

Площадь мест общего пользования не учитывается при расчёте арендной платы в отношении муниципального имущества, закреплённого на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, в следующих случаях:

при передаче в почасовое пользование;

при передаче в аренду помещений, являющихся частью либо частями помещения, здания, строения или сооружения, если общая площадь передаваемого имущества составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, закреплённого на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями.

Комментарий:

Часть 4 изменена. - Решение Думы г. Сургута от 26 ноября 2020 г. N 659-VI ДГ

См. предыдущую редакцию

4. Договоры субаренды могут быть заключены только с письменного согласия уполномоченного структурного подразделения Администрации города.

5. Запрещается сдача арендуемых помещений в субаренду под цели, не соответствующие целевому назначению основного договора аренды, за исключением передачи в субаренду части помещений для размещения банкоматов, платёжных терминалов, электронных кассиров, автоматических сейфов.

6. При применении почасовой оплаты за аренду помещений годовая арендная плата рассчитывается в соответствии с настоящей Методикой и делится на норму рабочего времени в году. Нормой рабочего времени признаётся количество рабочих часов в соответствии с производственным календарём на соответствующий календарный год, рассчитанная из учёта пятидневной рабочей недели.

7. Расчёт размера годовой арендной платы оборудования, транспортных средств, прочего имущества первоначальной стоимостью более 40000,00 рублей и сроком полезного действия более 12 месяцев производится по формуле:

, где:

A - годовая арендная плата (рублей);

- балансовая стоимость (рублей);
- остаточная стоимость (рублей);
- норма амортизационных отчислений;
- арендный процент (таблица 1);
- коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора на арендуемой площади (приложение 3 к Методике).

Таблица 1

N п/п	Вид оборудования	Арендный процент
1.	Торговое оборудование	20
2.	Телекоммутационное оборудование	25
3.	Станки, механизмы	10
4.	Пищевое оборудование, оборудование общественного питания	7,5
5.	Транспорт	20
6.	Оборудование телевизионного вещания	5
7.	Оборудование для перевозки пассажиров и грузов	5
8.	Прочее	10

8. Расчёт размера годовой арендной платы за использование оборудования, транспортных средств, прочего имущества первоначальной стоимостью более 40000,00 рублей и сроком полезного действия более 12 месяцев с истёкшими сроками амортизационных отчислений производится по формуле:

, где:

A - годовая арендная плата (рублей);

- балансовая стоимость (рублей);

- арендный процент (таблица 1);

- коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора на арендуемой площади (приложение 3 к Методике).

9. При расчёте размера годовой арендной платы за оборудование, транспортные средства и прочее имущество первоначальной стоимостью менее 40000,00 рублей и сроком полезного действия более 12 месяцев применяется следующий порядок:

1) в первые 3 года эксплуатации расчёт размера годовой арендной платы производится по формуле:

, где:

A - годовая арендная плата (рублей);

- балансовая стоимость (рублей);

- арендный процент (таблица 1);

- коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора на арендуемой площади (приложение 3 к Методике);

2) в 4-й и последующие годы эксплуатации расчёт размера годовой арендной платы производится по формуле:

, где:

А - годовая арендная плата (рублей);

- балансовая стоимость (рублей);

- арендный процент (таблица 1);

- коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора на арендуемой площади (приложение 3 к Методике).

10. Расчёт размера годовой арендной платы за пользование недвижимыми объектами, сооружениями, оборудованием и прочим имуществом, входящим в состав объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального хозяйства города, для организаций, обеспечивающих предоставление жилищно-коммунальных услуг, производственными помещениями для ремонта и обслуживания общественного городского транспорта, транспортными средствами в целях перевозки детей и для осуществления городских пассажирских перевозок на автобусных маршрутах, общественными туалетами производится по нижеследующим формулам:

1) при первоначальной стоимости имущества более 40000,00 рублей и сроком полезного действия более 12 месяцев:

, где:

А - годовая арендная плата (рублей);

- балансовая стоимость (рублей);

- норма амортизационных отчислений в год;

2) при первоначальной стоимости имущества более 40000,00 рублей и сроком полезного действия более 12 месяцев с истёкшими сроками амортизационных отчислений или в случае использования установленной мощности имущества на 50% и менее (по согласованию с департаментом городского хозяйства Администрации города):

, где:

А - годовая арендная плата (рублей);

- балансовая стоимость (рублей);

- норма амортизационных отчислений в год;

3) при стоимости имущества менее 40000,00 рублей и сроком полезного действия более 12 месяцев:

, где:

А - годовая арендная плата (рублей);

- балансовая стоимость (рублей);

- арендный процент (таблица 1).

Комментарий:

Приложение дополнено частью 10.1 с 9 июня 2018 г. - Решение Думы г. Сургута от 29 мая 2018 г. N 281-ВИДГ

. Расчёт размера годовой арендной платы за пользование недвижимыми объектами, оборудованием и прочим имуществом, входящим в состав банно-прачечных комплексов, производится по следующей формуле:

, где:

А - годовая арендная плата (рублей);

- балансовая стоимость недвижимых объектов, оборудования и прочего имущества (рублей);

- арендный процент (таблица 1);

- коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора на арендуемой площади (приложение 3 к Методике).

11. Размер арендной платы по перезаключаемым на новый срок, в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", договорам аренды муниципального имущества определяется на основании оценки рыночной стоимости аренды имущества и изменяется на коэффициент актуализации базовых ставок.

Коэффициент актуализации базовых ставок () определяется как отношение актуализированных базовых ставок за один квадратный метр площади нежилых помещений на следующий финансовый год к базовым ставкам за один квадратный метр площади нежилых помещений текущего финансового года.

При определении арендной платы на основании оценки рыночной стоимости применяются коэффициенты, предусмотренные приложением 3 к Методике.

В случае отказа арендатора от перезаключения на новый срок, в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", договора аренды муниципального имущества расчёт арендной платы для заключения нового договора аренды производится на основании произведённой оценки рыночной стоимости аренды имущества.

При заключении нового договора в отношении муниципального имущества к арендной плате, определённой на основании произведённой оценки рыночной стоимости, применяется соответствующий коэффициент, предусмотренный приложением 3 к Методике. При этом размер арендной платы должен быть не ниже размера арендной платы, рассчитанного в соответствии с настоящей Методикой. В случае если размер арендной платы, определённой на основании произведённой оценки рыночной стоимости, с применением соответствующего коэффициента ниже размера арендной платы, рассчитанного в соответствии с настоящей Методикой, арендная плата по договору аренды устанавливается в соответствии с настоящей Методикой.

12. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы устанавливаются в договоре аренды муниципального имущества.

Внесение арендной платы производится арендатором путём перечисления денежных средств в порядке предоплаты за каждый месяц до пятого числа текущего месяца. В случае заключения договора аренды после пятого числа первый платёж производится в пятидневный срок со дня заключения договора.

За нарушение сроков внесения ежемесячной арендной платы начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

13. При заключении договоров аренды рассчитанный в соответствии с Методикой размер арендной платы подлежит округлению до рублей.

14. Размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с Методикой, не включает в себя НДС и плату за содержание помещения и коммунальные услуги.

15. Проведение текущего и капитального ремонта арендуемого имущества осуществляется силами и за счёт средств арендатора.

16. В целях создания условий для улучшения эксплуатационных показателей муниципального имущества (в том числе части помещений, отдельно стоящих зданий, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений) арендатор вправе провести капитальный ремонт и (или) реконструкцию муниципального имущества с возможностью последующего уменьшения арендной платы по договорам в порядке, определённом приложением 5 к Методике.

Приложение 1
к Методике

Территориальное зонирование города Сургута

--	--	--	--

Центр	Близлежащие к центру улицы	Городская окраина	Промышленные районы
Зона I	Зона II	Зона III	Зона IV
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	Дмитрия Коротчаева	п. Гидростроитель
Дзержинского	Губкина	Ивана Захарова	ГРЭС
Дружбы	Ивана Кайдалова	Игоря Киртбая	Домостроителей
Григория Кукуевецкого (Квартал А, 6 мкр.)	Комсомольский	Иосифа Каролинского	Заячий остров
Ленина	Григория Кукуевецкого	Крылова	Звездный
Ленинградская	Лесная	Марии Поливановой	Индустриальная
Лермонтова	Маяковского	Мечникова	Инженерная
Магистральная	Мелик-Карамова	Мунарева	Медвежий угол
Майская	Московская	Нагорная	Нефтеюганское шоссе
Мира	Нефтяников	Привокзальная	Нижевартовское шоссе
Островского	Набережный	Рыбников	п. Кедровый
Просвещения	Никольская	Семёна Билецкого	Производственная
Пушкина	Первопроходцев	п. Снежный	Промышленная
Рабочая	Пролетарский	п. Таежный	Рационализаторов
Республики	Профсоюзов	Терешковой	СМП
Северная	Университетская (20А, 31, 32 мкр.)	Толстого	Сосновая
Сергея Безверхова	Федорова	Тюменский тракт (АУРА)	Сургутская
Сибирская	Флегонта Показаньева	Усольцева	Технологическая
Свободы	Чехова	Фармана Салманова	Черный Мыс
Студенческая	Энтузиастов	Щепеткина	Электротехническая
Университетская (7 кв., 18 - 20 мкр.)		Югорская	Энергостроителей
Энгельса		Югорский тракт	п. Юность
Энергетиков			
Юности			

Комментарий:

Приложение 2 изменено с 1 января 2021 г. - Решение Думы г. Сургута от 1 июня 2020 г. N 592-VI ДГ
См. предыдущую редакцию

Приложение 2
к Методике

**Базовые ставки
арендной платы за один квадратный метр площади муниципального имущества, расположенного на
территории города на 2021 год**

С изменениями и дополнениями от:

4 июня 2019 г., 1 июня 2020 г.

Наименование группы помещений *	Базовые ставки за 1 кв. метр в месяц (без учёта НДС), руб.			
	Зона I	Зона II	Зона III	Зона IV
Офисно-торговые	599	579	577	387
Производственно-складские	215	279	201	252

*Справочник оценщика недвижимости 2016. Том I, II, Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А.

Приложение 3
к Методике

**Коэффициент,
учитывающий вид деятельности арендатора на арендуемой площади ()**

№ п/п	Цель использования	Значение коэффициента
1.	Дискотеки, микрофинансовая деятельность, букмекерские конторы, ночные клубы, гастрольные мероприятия, коммерческие культурно-массовые мероприятия	3,0
2.	Торговля товарами собственного производства и (или) сельскохозяйственным сырьём, произведённым на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры	0,7
3.	Торговля книгами, периодическими изданиями	0,3
4.	Банки, биржи, аудиторские фирмы, офисы нотариусов, страховая деятельность; торговая деятельность, за исключением осуществления торговой деятельности, указанной в частях 2, 3 настоящего приложения; размещение банкоматов, платёжных терминалов (при этом передаваемая в аренду для установки такого оборудования площадь помещения должна составлять не менее 2 кв. м)	1,5
5.	Деятельность предприятий общественного питания, не реализующих алкогольную продукцию	0,35
6.	Медицинская деятельность	0,8
7.	Образовательная деятельность, за исключением указанных в части 12 настоящего приложения	0,6
8.	Издательская деятельность, деятельность в области теле-, радиовещания	0,9
9.	Ателье по пошиву одежды, обуви, мастерские по ремонту теле- и радиоаппаратуры, бытовой техники, обуви, часов, фотомастерские, пекарни, парикмахерские и косметические салоны площадью менее 40 кв. м	0,8

10.	Размещение оборудования связи, организаций, обслуживающих жилищный фонд; офисы некоммерческих организаций	0,3
11.	Осуществление организациями, обслуживающими жилищный фонд, в арендуемых ими помещениях первичный приём от граждан документов на регистрацию и снятие с регистрационного учёта по месту пребывания и по месту жительства, подготовки и передачи в орган регистрационного учёта предусмотренных учётных документов, а также ведения и хранения поквартирных карточек и карточек регистрации по месту жительства	0,1*
12.	1. Осуществление социально значимых видов деятельности, включая: а) содействие профессиональной ориентации и трудоустройству лиц, относящихся к социально незащищённым группам населения; б) социальное обслуживание лиц, относящихся к социально незащищённым группам граждан, в сфере здравоохранения, физической культуры и массового спорта; в) организацию групп дневного времяпрепровождения детей дошкольного возраста; г) реализацию основных общеобразовательных программ дошкольного образования, в том числе для обучающихся с ограниченными возможностями здоровья (ОВЗ), инвалидов; д) реализацию дополнительных общеобразовательных программ, дополнительных общеразвивающих программ; е) проведение занятий в детских и молодёжных кружках, секциях, студиях; ж) производство и (или) реализацию 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 мероприятий, указанных в части 1 настоящего приложения; и) предоставление образовательных услуг группам граждан, имеющим ограниченный доступ к образовательным услугам; к) содействие вовлечению в социально активную деятельность социально незащищённых групп граждан (инвалидов, сирот, выпускников детских домов, пожилых людей), а также лиц, освобождённых из мест лишения свободы; л) деятельность по организации выставок-ярмарок, ярмарок, сезонно-ярмарочной торговли. 2. Деятельность организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства	0,3
13.	Прочие виды деятельности, не указанные выше в настоящем приложении	1

* Применяется исключительно в отношении площади, на которой осуществляется данная деятельность.

Приложение 4
к Методике

Коэффициент,
учитывающий тип помещения ()

№ п/п	Тип помещения	
----------	---------------	--

1.	Цокольный этаж с оконными проёмами, полуподвальное помещение без оконных проёмов	0,8
2.	Помещение без оконных проёмов, кроме гаражей и складов (коэффициент применяется к помещениям без оконных проёмов, не относящихся к подвальным, если договор аренды заключён только на данное помещение)	0,7
3.	Подвальное помещение	0,6
4.	Здания каркасно-панельные и панельные с металлическим и деревянным каркасом с ограждающими конструкциями из профилированного металлического листа	0,8
5.	Здание деревянное	0,3
6.	Подвальное помещение в деревянном здании	0,1
7.	Здание теплицы	0,4
8.	Прочее (не указанное выше в настоящем приложении)	1,0

Приложение 5
к Методике

**Порядок
проведения капитального ремонта, реконструкции муниципального недвижимого имущества,
переданного в аренду**

Статья 1. Общие положения

1. Настоящий Порядок проведения капитального ремонта, реконструкции муниципального недвижимого имущества, переданного в аренду (далее - Порядок), разработан в соответствии с Гражданским и Градостроительным кодексами Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом муниципального образования городской округ город Сургут.

2. Настоящий Порядок устанавливает:

1) критерии необходимости проведения капитального ремонта, реконструкции муниципального недвижимого имущества, переданного в аренду (помещений, отдельно стоящих зданий или их частей, встроенных, встроенно-пристроенных помещений);

2) состав документации, необходимой для осуществления капитального ремонта, реконструкции муниципального недвижимого имущества, переданного в аренду;

3) компетенцию уполномоченных органов на выдачу заключения на капитальный ремонт, разрешения на реконструкцию муниципального недвижимого имущества, переданного в аренду;

4) компетенцию уполномоченных органов на приёмку отремонтированного, реконструированного муниципального недвижимого имущества, переданного в аренду;

5) компетенцию уполномоченных органов на принятие решения об уменьшении арендной платы;

6) состав документации, необходимой для принятия работ в связи с капитальным ремонтом, реконструкцией муниципального недвижимого имущества, переданного в аренду;

7) состав документации, необходимый для уменьшения размера арендной платы.

3. Настоящий Порядок устанавливает совокупность действий арендатора, направленных на улучшение эксплуатационных показателей арендуемого муниципального имущества (помещений, отдельно стоящих зданий и их частей, встроенных, встроенно-пристроенных помещений).

4. Настоящий Порядок устанавливает критерии, в соответствии с которыми арендаторами может быть произведён капитальный ремонт или реконструкция муниципального имущества с последующим уменьшением арендной платы по договорам аренды.

5. Периодичность проведения капитального ремонта устанавливается кратной 6 годам, для вновь возведённых объектов капитального строительства - 9 годам.

6. Арендная плата не подлежит уменьшению в случае проведения арендатором капитального ремонта и (или) реконструкции без предварительного согласования с уполномоченным органом в сфере имущественных отношений в порядке, установленном настоящим Порядком.

7. Основные понятия и термины, используемые в настоящем Порядке:

1) под улучшениями эксплуатационных показателей арендуемого муниципального имущества понимаются работы капитального характера, которые повышают (изменяют) качественные характеристики

объекта, то есть улучшения связаны с модернизацией, реконструкцией, достройкой, дооборудованием основного средства;

2) под капитальным ремонтом муниципального имущества, применительно к настоящему Порядку, понимается смена изношенных конструкций и деталей, замена (на более прочные и экономичные, улучшающие эксплуатационные возможности ремонтируемых объектов) и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

3) под реконструкцией муниципального имущества, применительно к настоящему Порядку, понимается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объёма), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

4) уполномоченный орган в сфере строительства - департамент архитектуры и градостроительства Администрации города Сургута (далее - Департамент);

5) уполномоченный орган в сфере имущественных отношений - комитет по управлению имуществом Администрации города Сургута (далее - Комитет).

8. Перечень и объёмы работ по реконструкции и капитальному ремонту должны соответствовать документам технического регулирования в области градостроительной деятельности.

9. В состав комиссии для определения необходимости проведения капитального ремонта, реконструкции муниципального недвижимого имущества входят представители Департамента, Комитета, управляющей организации по территориальной принадлежности муниципального имущества (при нахождении муниципального имущества в составе многоквартирного жилого дома).

Статья 2. Определение необходимости в капитальном ремонте или реконструкции

1. Арендатор, заинтересованный в проведении капитального ремонта, реконструкции муниципального недвижимого имущества, направляет в Комитет уведомление о необходимости проведения капитального ремонта или реконструкции муниципального недвижимого имущества с приложением дефектной ведомости и фототаблицы элементов недвижимого имущества, требующих капитального ремонта или реконструкции.

2. Комитет рассматривает поступившие от арендатора документы и в течение 10 рабочих дней обеспечивает проведение комиссионного обследования муниципального недвижимого имущества с целью определения необходимости проведения капитального ремонта или реконструкции.

3. По результатам обследования муниципального недвижимого имущества комиссией в этот же день подписывается комиссионный акт, в котором перечисляются элементы недвижимого имущества, требующие проведения ремонта или реконструкции, и делается вывод о необходимости либо отсутствии необходимости проведения капитального ремонта или реконструкции муниципального недвижимого имущества.

Комиссионный акт составляется в количестве экземпляров по числу лиц, участвующих в комиссии.

Статья 3. Выдача заключения на проведение капитального ремонта муниципального недвижимого имущества

1. Арендатор, получив комиссионный акт о необходимости проведения капитального ремонта муниципального недвижимого имущества, самостоятельно готовит необходимую документацию о перечне, объёмах работ, их стоимости и стоимости применяемых при ремонте материалов, отчёт об оценке стоимости работ, стоимости применяемых материалов и объёме работ и направляет указанные документы в Департамент.

2. Департамент, получив от арендатора документацию, указанную в части 1 настоящей статьи, в течение 5 (пяти) рабочих дней проверяет их соответствие дефектной ведомости, комиссионному акту и перечню видов работ по капитальному ремонту.

3. При соответствии представленных документов заявленным параметрам капитального ремонта Департамент в течение 7 (семи) рабочих дней после проверки выдает арендатору заключение на проведение капитального ремонта.

4. При частичном несоответствии представленных документов заявленным параметрам капитального ремонта Департамент в течение 7 (семи) рабочих дней после проверки выдает арендатору заключение на

проведение капитального ремонта, в котором указывает виды работ, объём работ, стоимость работ, виды и объём применяемых материалов и их стоимость.

Арендатор, в случае несогласия с принятым решением, в течение 2 (двух) рабочих дней с момента получения им заключения на проведение капитального ремонта направляет в Комитет возражения.

Комитет в течение 10 (десяти) рабочих дней обеспечивает проведение повторного комиссионного обследования, решение которого по данному вопросу является окончательным и является неотъемлемой частью заключения Департамента.

Статья 4. Выдача разрешения на реконструкцию муниципального недвижимого имущества

1. Выдача разрешения на реконструкцию муниципального недвижимого имущества осуществляется Департаментом в соответствии со статьями 2, 3 настоящего Порядка, административным регламентом предоставления муниципальной услуги "Выдача разрешения на строительство при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования городской округ город Сургут".

Статья 5. Порядок приёмки работ по проведённому капитальному ремонту муниципального недвижимого имущества

1. Арендатор, завершивший работы по капитальному ремонту муниципального недвижимого имущества, направляет в Комитет уведомление о завершении капитального ремонта муниципального недвижимого имущества с приложением исполнительной документации (при необходимости), актов скрытых работ, справки о стоимости выполненных работ и затрат (форма КС-3), акта приёмки выполненных работ (форма КС-2), сертификатов качества применяемых материалов, технического плана и кадастрового паспорта объекта (в случае изменения параметров объекта).

2. Комитет рассматривает поступившие от арендатора документы и в течение 10 (десяти) рабочих дней обеспечивает проведение комиссионного обследования муниципального недвижимого имущества.

3. По результатам обследования муниципального недвижимого имущества комиссией в этот же день подписывается комиссионный акт, в котором делается вывод о произведённом капитальном ремонте муниципального недвижимого имущества, о выполненных работах и их стоимости, о соответствии выполненных работ комиссионному акту, составленному на основании части 3 статьи 2 настоящего Порядка.

Комиссионный акт составляется в количестве экземпляров по числу лиц, участвующих в комиссии.

4. Комиссионный акт является основанием для принятия Комитетом решения об уменьшении арендной платы.

Статья 6. Порядок приёмки работ по проведённой реконструкции муниципального недвижимого имущества

1. Арендатор, завершивший работы по реконструкции муниципального недвижимого имущества, направляет в Комитет уведомление о завершении реконструкции муниципального недвижимого имущества с приложением справки о стоимости выполненных работ, сертификаты качества применяемых материалов.

2. Комитет рассматривает поступившие от арендатора документы и в течение 10 (десяти) рабочих дней обеспечивает проведение комиссионного обследования муниципального недвижимого имущества.

3. По результатам обследования муниципального недвижимого имущества комиссией в этот же день подписывается комиссионный акт, в котором делается вывод о завершении работ по реконструкции муниципального недвижимого имущества, о выполненных работах и их стоимости, о соответствии выполненных работ комиссионному акту, составленному на основании части 3 статьи 2 настоящего Порядка.

Комиссионный акт составляется в количестве экземпляров по числу лиц, участвующих в комиссии.

4. Для получения разрешения на ввод в эксплуатацию реконструированного объекта арендатор самостоятельно обращается в Департамент в порядке, предусмотренном административным регламентом предоставления муниципальной услуги "Выдача разрешения на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования городской округ город Сургут".

5. Для принятия решения об уменьшении арендной платы арендатор в течение 3 (трёх) рабочих дней направляет в Комитет разрешение, указанное в части 4 настоящей статьи, технический план и кадастровый паспорт объекта (в случае изменения параметров объекта).

Статья 7. Порядок уменьшения арендной платы

1. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения комиссионного акта о завершении работ по капитальному ремонту (при проведении капитального ремонта), разрешения на ввод в эксплуатацию

реконструированного объекта (при проведении реконструкции) Комитет принимает решение об уменьшении арендной платы. Решение оформляется дополнительным соглашением к договору аренды на основании приказа Комитета.

2. Если затраты на капитальный ремонт или реконструкцию составили сумму, равную или меньшую размеру годовой арендной платы, то годовая арендная плата уменьшается на 20% и уплачивается в этом размере до окончания срока договора либо до возмещения затрат арендатора в зависимости от того, какое обстоятельство наступит раньше.

3. Если затраты на капитальный ремонт или реконструкцию составили сумму, превышающую размер годовой арендной платы до двух раз, то годовая арендная плата уменьшается на 40% и уплачивается в этом размере до окончания срока договора либо до возмещения затрат арендатора в зависимости от того, какое обстоятельство наступит раньше.

4. Если затраты на капитальный ремонт или реконструкцию составили сумму, превосходящую размер годовой арендной платы в 2 раза и более, то годовая арендная плата уменьшается на 50% и уплачивается в этом размере до окончания срока договора либо до возмещения затрат арендатора в зависимости от того, какое обстоятельство наступит раньше.

5. В случае если объектом договора аренды является несколько муниципальных помещений (зданий), уменьшение арендной платы по договору осуществляется в отношении того муниципального имущества, улучшение которого (капитальный ремонт, реконструкция) произведено арендатором.

6. В случае уменьшения арендной платы в порядке, предусмотренном настоящей Методикой, стоимость неотделимых улучшений арендуемого имущества, произведённых арендатором, не засчитывается в счёт оплаты приобретаемого арендуемого имущества.

7. Комитет отказывает арендатору в уменьшении арендной платы в следующих случаях:

1) капитальный ремонт или реконструкция имущества выполнены без предварительного согласования с Комитетом в порядке, установленном настоящим Порядком;

2) выполненный капитальный ремонт или реконструкция муниципального имущества не связана с физическим износом конструктивных элементов, изменением функционального назначения или технических характеристик муниципального имущества;

3) наличие задолженности по арендной плате, несвоевременного возмещения расходов бюджета города на оплату коммунальных услуг и содержание общедомового имущества (в случае нахождения арендуемого помещения в составе многоквартирного дома) либо несвоевременной оплаты коммунальных ресурсов (в случае если арендуемое помещение является отдельно стоящим зданием либо его частью) на дату принятия решения об уменьшении арендной платы;

4) выполненный капитальный ремонт или реконструкция имущества не соответствуют комиссионному акту, составленному на основании части 3 статьи 2 настоящего Порядка.

8. На период проведения капитального ремонта (реконструкции) арендатору по его заявлению предоставляется Комитетом отсрочка внесения арендной платы на нормативный период проведения капитального ремонта или реконструкции, но не более чем на 6 (шесть) месяцев. Отсрочка оформляется дополнительным соглашением к договору аренды на основании приказа Комитета.

По истечении периода отсрочки внесения арендной платы производится начисление отсроченных и текущих арендных платежей без начисления пени в следующем порядке:

1) в случае принятия решения об уменьшении размера арендной платы в соответствии с частями 2, 3, 4 статьи 7 настоящего Порядка начисление отсроченных арендных платежей производится с учётом уменьшения арендной платы в зависимости от принятого решения.

Оплата суммы отсроченных платежей производится арендатором равными долями в течение срока, не превышающего период ранее предоставленной отсрочки;

2) в случае отказа арендатору в уменьшении арендной платы по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 7 настоящего Порядка, начисление отсроченных арендных платежей производится в полном объёме в соответствии с договором аренды.

Оплата суммы отсроченных платежей производится арендатором единовременным платежом в сроки, установленные договором аренды муниципального имущества.

9. Решение об уменьшении арендной платы подлежит отмене, в случае если арендатор:

1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества;

2) более двух раз за время действия договора несвоевременно вносит арендную плату;

3) более двух раз за время действия договора несвоевременно возмещает расходы бюджета города на оплату коммунальных услуг и содержание общедомового имущества (в случае нахождения арендуемого помещения в составе многоквартирного дома).

4) более двух раз за время действия договора несвоевременно вносит оплату коммунальных ресурсов (в случае если арендуемое помещение является отдельно стоящим зданием либо его частью);

5) обратился с заявлением о досрочном расторжении договора аренды муниципального имущества по инициативе арендатора.



Российская Федерация
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра
Союз «Сургутская торгово-промышленная палата»
628403, г. Сургут, ул. 30 лет Победы, 34а
Тел. (3462) 550-322, 550-320
Факс (3462) 550-320
E-mail: tpp@tppsurgut.ru

Экспертное заключение
о размере базовых ставок арендной платы за
муниципальное имущество, расположенное
на территории города Сургута, в 2021 году

ЗАКАЗЧИК: Комитет по управлению имуществом
Администрации города Сургута

г. Сургут 2021 г.



ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 116/02-000276

г. Сургут

«19» апреля 2021 г.

1. **Дата проведения экспертизы** – начата: 14 марта 2021
окончена: 19 апреля 2021
2. **Место проведения экспертизы** – г.Сургут, ул. 30 лет Победы, 34А, к. 306
3. **Основание экспертизы**: Письмо КУМИ г. Сургута исх. № 30-02-651/1 от 04.03.2021 г.,
Соглашение о сотрудничестве между Администрацией города Сургута и Союзом
«Сургутская торгово-промышленная палата» от 18.12.2019 г.
4. **Заказчик**: Комитет по управлению имуществом Администрации города Сургута
5. **Экспертная организация**:
Союз «Сургутская торгово-промышленная палата»:

Адрес: 628403, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут,
ул. 30 лет Победы, д. 34а.

ИНН: 8602163014

ОГРН: 1028600005752, дата присвоения: 28.12.2002 г.

Сертификат соответствия ГОСТ Р ИСО 9001-2015 (ISO 9001:2015) применительно к
судебно-экспертной, оценочной и консалтинговой деятельности, № СК.02.01949, срок
действия: до 16.09.2023 г.

Союз «Сургутская торгово-промышленная палата» проводит независимую
экспертизу в соответствии с:

Законом РФ от 07.07.1993 № 5340-1 «О торгово-промышленных палатах в
Российской Федерации»,

Федеральным законом от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-
экспертной деятельности в Российской Федерации» (для судебной экспертизы),

Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в
Российской Федерации»,

Федеральным законом от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых
организациях»,

Федеральным законом от 04.05.2011 N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов
деятельности", согласно которому экспертная деятельность не подлежит обязательному
лицензированию,

Гражданско-процессуальным кодексом РФ, Уголовно-процессуальным кодексом
РФ, Арбитражным процессуальным кодексом РФ, - для судебных экспертиз,
а также руководствуясь разъяснениями Высшего Арбитражного Суда РФ и Верховного
Суда РФ, составляющими судебную практику, связанную с осуществлением экспертной
деятельности.

Экспертная деятельность для Союза «Сургутская торгово-промышленная палата» является уставным видом деятельности, согласно п.п. 19, 25 ст. 15 Устава Сургутской ТПП (в редакции, утвержденной Конференцией Палаты 26.01.2017 г.).

Экспертная организация действует в соответствии с действующим законодательством как независимый эксперт и не имеет никакой финансовой, имущественной или какой-либо заинтересованности в результатах проведенной экспертизы.

Экспертная организация, ее руководитель, равно как и эксперты, проводившие данную экспертизу, не находились и не находятся в какой-либо зависимости от органа или лица, назначивших экспертизу, сторон и других лиц, заинтересованных в исходе дела.

Заключение экспертов дано только на основании результатов проведенных исследований и в соответствии со специальными познаниями экспертов.

Экспертная деятельность осуществляется в соответствии с требованиями СТО ТПП 20-03-10 «Порядок проведения экспертизы экспертными организациями/ подразделениями Торгово-промышленных палат в Российской Федерации. Общие положения». Утвержден и введен в действие Решением комиссии ТПП РФ по экспертизе и аттестации экспертов по товарной экспертизе, протокол №39 от 20 февраля 2007г.

Сведения об эксперте:

Волохова Татьяна Анатольевна

- Диплом КС №15719 от 24 мая 2013 года Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Тюменский государственный университет» г. Тюмень;
- Диплом о профессиональной переподготовке регистрационный № 050217 от 20.04.2017 г. Негосударственное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»;
- Место нахождения эксперта (почтовый адрес): Тюменская область, Ханты – Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д. 34а. Конт. тел. 8(3462) 55-03-22, tpp@tppsurgut.ru;
- Общий стаж работы - 7 лет.

6. Объект экспертизы (оценки): средняя рыночная стоимость аренды 1 кв.м. помещений, находящихся в муниципальной собственности города Сургута, на 2021 год.

7. Цели и задачи экспертизы:

Определить среднерыночную стоимость аренды 1 кв.м. нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности города Сургута, по состоянию на дату проведения исследования рынка нежилых помещений в г. Сургуте.

Общая часть

Союзом «Сургутская торгово-промышленная палата» на основании запроса Комитета по управлению муниципальным имуществом проведено маркетинговое исследование стоимости арендной платы за пользование коммерческими (нежилыми) помещениями, расположенными на территории города Сургута, с целью установления среднерыночной стоимости арендной платы за нежилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности, с учетом зонирования и назначения нежилых помещений, сложившейся по состоянию на I квартал 2021 года.

Решением Думы города Сургута от 21.02.2018 года №233-VI ДГ утверждена Методика расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, действующая с последующими изменениями. Указанным решением Думы города Сургута на основании Маркетингового исследования Сургутской ТПП утверждено территориальное зонирование города Сургута и базовые ставки арендной платы за 1 кв.м. муниципального имущества в соответствии с классификацией помещений по назначению согласно общепринятой.

В результате проведенного маркетингового исследования экспертом Сургутской ТПП установлено следующее:

1. Классификация нежилых помещений по целевому назначению (видам использования) предложена Сургутской ТПП в 2018 году и отражена в Маркетинговом исследовании стоимости арендной платы коммерческих инфраструктур на территории города Сургута. Согласно предложенной классификации нежилые помещения классифицированы на помещения офисно-торгового и производственно-складского назначения в соответствии с общепринятой в среде профессиональных участников рынка, риелторов и оценщиков классификацией. С 2018 года изменений в части классификации нежилых помещений не произошло, в настоящем исследовании применяется установленная ранее классификация.

2. Территориальное зонирование города Сургута для применения базовых ставок арендной платы в отношении муниципального имущества с учетом застройки территории города Сургута предложено Сургутской ТПП в 2018 году и отражена в Маркетинговом исследовании стоимости арендной платы коммерческих инфраструктур на территории города Сургута. С 2018 года существенных изменений территориального зонирования города не произошло, в связи с чем в исследовании применено утвержденное ранее зонирование города.

3. Определена средняя стоимость аренды 1 квадратного метра коммерческой недвижимости (в соответствии с приведенной классификацией), рассчитанная экспертом Сургутской ТПП с учетом ситуации, сложившейся на рынке аренды коммерческой недвижимости в 2020 – I квартале 2021 г., и применены корректировки на состояние отделки объектов, подлежащих сдаче в аренду, и скидки на торг.

Исследовательская часть

В Сургуте расчет арендной платы за пользование муниципальным имуществом производится на основании Методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, утвержденной Решением Думы города Сургута от 21.02.2018 года №233-VI ДГ, с последующими изменениями.

В целях определения актуальности утвержденных указанным решением Думы города Сургута базовых ставок и обоснования необходимости внесения корректировок в действующие базовые ставки арендной платы за муниципальное имущество с учетом развития рынка недвижимости в городе Сургуте и иных факторов, влияющих на размер арендной платы за коммерческую недвижимость, было проведено настоящее исследование.

Исследование проводилось в несколько этапов:

1. Сбор и систематизация информации о величине ставок арендной платы объектов коммерческой недвижимости города Сургута.
2. Анализ ставок арендной платы за 1 квадратный метр на территории города Сургута по состоянию на 1 квартал 2021 года.
3. Применение корректировок и итоговые расчеты.

АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДЕ СУРГУТЕ В 1 КВАРТАЛЕ 2021 ГОДА

Анализ рынка коммерческой недвижимости в городе Сургуте в 2021 году проводился с учетом выводов, сделанных в Маркетинговом исследовании, выполненном экспертами Сургутской ТПП в 2018 году.

В настоящее время в Сургуте отмечается большое число предложений по предоставлению в аренду коммерческой недвижимости. При этом в 2020 году в Сургуте введены в эксплуатацию несколько жилых комплексов и отдельно стоящих многоквартирных домов со встроенными помещениями коммерческого назначения (квартал «Новин» - ООО «Брусника». Специализированный застройщик», жилой комплекс на ул. И.Захарова – застройщик ООО «11 квартал», жилые дома в мкр. 39 - застройщик ООО «Александрия 6-10», многоэтажный жилой дом на Югорском тракте – застройщик ООО «УК Центр Менеджмент» и некоторые другие), Индустриальный парк-Югра (специализированные производственные и складские помещения, предназначенные для сдачи в аренду предпринимателям), несколько производственных баз и производственных площадок, здания складского назначения. Источник: https://data.admhmao.ru/opendata/8602020249-the-registry-of-permissions-to-input-of-objects-of-capital-c?recordsPerPage=25&PAGEN_1=2. А также в 2021 году введен в эксплуатацию и открыт для посетителей крупный торговый центр Леруа Мерлен по ул. Югорский тракт, 34.

Таким образом, количество недвижимости коммерческого назначения в городе Сургуте ежегодно растет, причем качество такой недвижимости также ежегодно улучшается. Так. В 2020 году появились специализированные помещения складского и производственного

назначения, предназначенные для сдачи в аренду (Индустриальный парк-Югра). Соответственно, данные о зонировании и классификации объектов коммерческой недвижимости в городе Сургуте, приведенные в Маркетинговом исследовании Сургутской ТПП 2018 года, остаются актуальными, но с учетом роста объема и повышения качества коммерческой недвижимости на арендном рынке города.

Кроме того, на полученные результаты оказала существенное влияние ситуация, сложившаяся в РФ и мире в 2020 году в связи с объявленной ВОЗ пандемией коронавируса. На арендном рынке результаты пандемии сказались следующим образом. В марте 2020 года были введены запреты и ограничения на определенные виды деятельности в целях необходимости сдержать распространение вируса. В частности, под полные запреты деятельности попали такие виды деятельности как кафе, рестораны, бары, ночные клубы, салоны красоты и парикмахерские, спа-салоны, бани, сауны, фитнес-центры, стоматологии, торговые объекты, реализующие непродовольственные товары (одежда, косметика, бытовая химия, мебель и проч.), объекты образования, частные детские сады и детские игровые комнаты. Также были закрыты целые торговые комплексы, отели, офисные центры и многие объекты промышленности, инфраструктуры. Так, с 18.03.2020 г. на территории Югры был введен режим повышенной готовности, а с 27.03.2020 г. приостановлена деятельность организаций и ограничено передвижение граждан (постановление Губернатора ХМАО-Югры от 18.03.2020 г. № 20 от 18.03.2020 г. и № 23 от 27.03.2020 г. Источник - https://myopenugra.ru/news/covid-19/docs/?PAGEN_1=2). Таким образом, большая часть организаций приостановила или прекратила предпринимательскую деятельность на фоне пандемии COVID-19 и карантинных мер. При этом постепенное возобновление деятельности отдельных организаций началось в мае 2020 г., однако некоторые виды деятельности находятся под ограничениями или полными запретами деятельности и на период проведения настоящего исследования.

Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2020 года № 434 «Об утверждении перечня отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции» утверждены 12 видов деятельности, признанных пострадавшими в условиях ухудшения экономической ситуации, в том числе:

- культуру, организацию досуга и развлечений (например, кинотеатры и зоопарки);
- физкультурно-оздоровительную деятельность и спорт (фитнес-клубы);
- деятельность по предоставлению бытовых услуг населению (в том числе парикмахерские и салоны красоты);
- розничную торговлю непродовольственными товарами (в частности, магазины одежды и обуви); сферу туризма;
- гостиничный бизнес;
- общественное питание;
- авиа- и автоперевозки;
- деятельность негосударственных образовательных учреждений;
- организацию конференций и выставок;
- сферу стоматологических услуг;
- СМИ.

В связи с установленными запретами и/или ограничениями на ведение деятельности многие предприниматели отказались от арендуемых помещений. При этом

В связи с указанными обстоятельствами, количество свободных коммерческих помещений в городе Сургуте существенно увеличилось, что отражает и увеличившееся

число предложений на рынке аренды коммерческой недвижимости (источник: сайты avito.ru; surgut.cian.ru; domofond.ru; surgut.etagi.com), соответственно, и стоимость аренды снизилась.

Предложения коммерческой торгово-офисной недвижимости в аренду в Сургуте распределены следующим образом:

1. До настоящего времени достаточно активно развивается тенденция использования под офисы и торговые помещения первых этажей жилых зданий. Такие помещения пользуются большой популярностью у небольших компаний, которым не нужны большие площади, а определяющим является местоположение офиса (торговой точки), его доступность для потенциальных клиентов и партнеров.

2. Реконструированные и перепрофилированные здания, ранее неофисного назначения: бывшие жилые здания, детские сады, административные здания и общежития. Такие объекты максимально приспособлены под сдачу в аренду офисных и торговых помещений с минимальным уровнем инвестиций в них. Уровень отделки помещений в 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.

3. 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.

4. Специализированные торговые, торгово-развлекательные и торгово-офисные центры. Предложения помещений в аренду в этих объектах определяется обычно высокой стоимостью за счет удачного расположения объекта, высокой проходимости, уровня отделки высокого класса, наличие парковки и наличие сопутствующих услуг арендаторам (реклама, маркетинг, совместные акции и т.п.).

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.

Проведя анализ муниципального имущества, предназначенного для передачи в аренду, экспертами сделан вывод о том, что среди такого имущества отсутствуют высококласные офисы (класс А и В) и специализированные торговые, торгово-развлекательные и торгово-офисные центры. В связи с этим, основываясь на представленной в Маркетинговом исследовании 2018 года классификации, муниципальное имущество относится к торгово-офисным объектам свободного назначения и сходным

типам объектов недвижимости, а в части производственно-складских помещений – к универсальным производственно-складским объектам.

Торгово-офисные объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости – отдельно стоящие 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.

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 (складские, производственные, смешанные).

Таким образом, при проведении настоящего исследования также применена выборка объектов, относящихся к торгово-офисным объектам свободного назначения и универсальным производственно-складским объектам. Для такого вида недвижимости средние стоимости аренды за 1 кв.м. в зависимости от месторасположения представлены в таблице 1.

Таблица 1

Наименование группы помещений	Средняя стоимость аренды 1 кв.м. в зависимости от расположения, руб.			
	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4
Офисно-торговые	643,66	568,9	545,1	359,26
Производственно-складские				260,67

Проведенный анализ рынка аренды коммерческой недвижимости позволяет сделать вывод о том, что среди предпринимателей, сдающих помещения в аренду, лишь незначительная часть являются плательщиками НДС (в основном, применяют УСН); в расчетах стоимость предложения указывается без НДС.

Учитывая, что арендная плата за пользование муниципальным имуществом начисляется без учета затрат на коммунальные услуги, то средняя стоимость аренды 1 кв.м. коммерческих помещений, определенная в результате исследования экспертами Сургутской ТПП также не включает стоимости коммунальных услуг.

Таким образом, в среднюю стоимость аренды 1 кв.м. коммерческой недвижимости, указанную в Таблице 1, коммунальные услуги и НДС не включены.

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ КОРРЕКТИРОВОК.

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

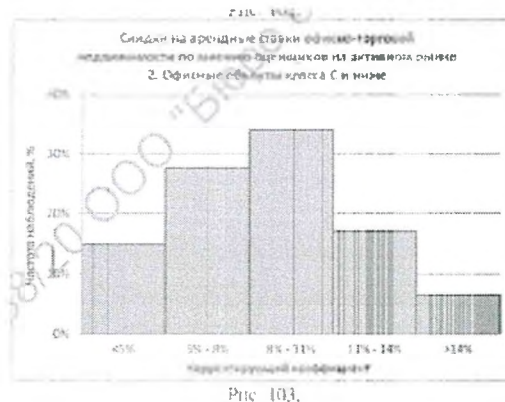
Основная часть объектов коммерческой недвижимости, проанализированной в настоящем исследовании, находится в хорошем состоянии, а состояние объектов муниципального имущества, в подавляющем большинстве, в удовлетворительном. Логично применение корректировки на состояние от «хорошего» к «удовлетворительному».

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

- Справочник оценщика недвижимости – 2020. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2020, под редакцией Лейфера Л.А.; табл.141. (с. 259) и рис. 103 (с.291) – корректировки составили соответственно, на состояние отделки 17%, на торг 9,5%; суммарно – 26,5%.

Таблица 141

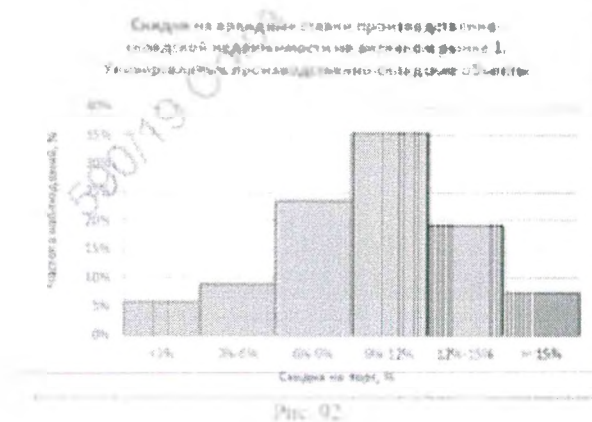
арендные ставки офисно-торговых объектов		состояние	
		хорошее	удовл.
объект	хорошее	1,00	1,21
	удовл.	0,83	1,00
	неудовл.	0,61	1,00



- Справочник оценщика недвижимости- 2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А.; табл. 127 (с.229) и рис. 92 (с.274) – корректировки составили соответственно, на состояние отделки 18%, на торг 10,5%; суммарно – 28,5%.

Таблица 127

арендные ставки производственно-складских объектов		состояние	
		хорошее	удовл.
объект	хорошее	1,00	1,22
	удовл.	0,83	1,00
	неудовл.	0,61	1,00



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

Таблица 2

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	643,66	568,9	545,1	359,26	473,09	418,14	400,65	264,05
Производственно-складские				260,67				186,38

Выводы:

В результате проведенного исследования на основе мониторинга предложений по аренде коммерческой недвижимости торгово-офисного и производственного-складского назначения, расположенной на территории города Сургута, с учетом примененных корректировок произведен расчет средней стоимости аренды, применимый для муниципального недвижимого имущества:

Таблица 2

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	643,66	568,9	545,1	359,26	473,09	418,14	400,65	264,05
Производственно-складские				260,67				186,38

В среднюю стоимость аренды 1 кв.м. коммерческой недвижимости, указанную в Таблице 2, коммунальные услуги и НДС не включены.

Эксперт

Департамента экспертизы и оценки

Т. А. Волохова

Генеральный директор

А. А. Чурманова



Без подлинной печати недействительно.

Экспертное заключение зарегистрировано в Союзе «Сургутская торгово-промышленная палата».

Регистрационный № 116/02-00276 от 19.04.2021 г.



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СУРГУТ
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО
АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА
КОМИТЕТ КУЛЬТУРЫ И ТУРИЗМА

ул. Энгельса, 8 г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628408
Тел. (3462) 52-24-09, факс (3462) 52-23-11
E-mail: kultur@admsurgut.ru

Председателю комитета
по управлению имуществом
Администрации города
Е.А. Доронину

от 30.03.2021 № 04-02-781/1
на № от

Уважаемый Евгений Александрович!

В целях реализации Закона Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 27.07.2020 № 70-оз «О креативных индустриях в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре» на территории города Сургута открыта Арт-резиденция (ул. Магистральная, 28).

Цель создания АРТ- резиденции – активно развивать креативную экономику в городе, поддерживать творческие инициативы молодежи и тиражировать самые яркие и продуктивные идеи в других регионах РФ.

МБУ ИКЦ «Старый Сургут» (на базе которого открыта АРТ-резиденция) проводится работа по предоставлению в аренду муниципального имущества субъектам креативных индустрий для осуществления креативной деятельности.

В соответствии с методикой расчёта арендной платы, утверждённой решением Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ «О Методике расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города», базовые ставки утверждены в отношении офисно-торговых и производственно-складских помещений, которые используются все время в период сдачи в аренду.

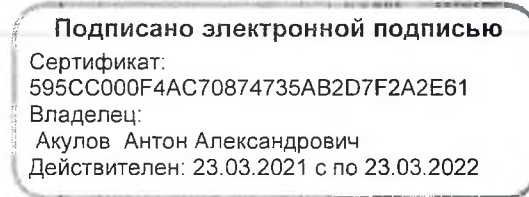
В основе деятельности субъектов креативных индустрий лежат творческий процесс, идеи, знания, навыки, талант и уникальные качества (свойства), которые не всегда могут приносить прибыль.

Использование субъектами креативных индустрий арендованных помещений может иметь почасовой характер или составлять несколько дней в неделю, что не позволит им извлекать прибыль, как при использовании офисно-торговых помещений при осуществлении полноценной предпринимательской деятельности.

Кроме того, арендатор дополнительно несет расходы на оплату коммунальных услуг.

В целях создания благоприятных условий для осуществления креативной деятельности в городе Сургуте, поддержки субъектов креативных индустрий просим рассмотреть и внести изменения в приложение 3 к методике, утверждённой решением Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ, дополнив его пунктом, предусматривающим применение при расчете арендной платы за муниципальное имущество минимального понижающего коэффициента 0,1 при его использовании субъектами креативных индустрий.

Председатель комитета



А.А. Акулов