

ПРОТОКОЛ № 46

депутатских слушаний по вопросам:

1. О результатах проведения анализа действующих базовых ставок аренды муниципального имущества.
2. О выполнении части протокольного поручения Думы города, утверждённого постановлением Председателя Думы города от 16.03.2012 № 7 (относительно принятия собственником муниципального предприятия решения по увеличению уставного фонда муниципального предприятия только по согласованию с Думой города).

г. Сургут
30.11.2012

14-30
зал заседаний Думы города

Присутствовали депутаты Думы города – 11:

Бруслиновский И.П.	– по избирательному округу № 1, заместитель председателя постоянного комитета Думы города по нормотворчеству, информационной политике и правопорядку
Красноярова Н.А.	– по избирательному округу № 2, заместитель Председателя Думы города, председатель постоянного комитета Думы города по бюджету, налогам, финансам и имуществу
Бондаренко С.А.	– по избирательному округу № 3, Председатель Думы города
Алексеев А.П.	– по избирательному округу № 4, председатель постоянного комитета Думы города по нормотворчеству, информационной политике и правопорядку
Болотов В.Н.	– по избирательному округу № 6
Вац А.С.	– по избирательному округу № 10
Рябов С.В.	– по избирательному округу № 12
Рябчиков В.Н.	– по избирательному округу № 16
Горобец В.Г.	– по избирательному округу № 18
Ярош И.В.	– по избирательному округу № 19
Пахотин Д.С.	– по избирательному округу № 23

Список присутствующих прилагается

С полной версией аудиозаписи депутатских слушаний можно ознакомиться в аппарате Думы города

Председательствующий: Бондаренко С.А. – Председатель Думы города

**І. СЛУШАЛИ: О РЕЗУЛЬТАТАХ ПРОВЕДЕНИЯ АНАЛИЗА
ДЕЙСТВУЮЩИХ БАЗОВЫХ СТАВОК АРЕНДЫ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА**

ВЫСТУПИЛ: Бондаренко С.А. – Председатель Думы города

Проинформировал о том, что в апреле 2012 года Думой города были внесены изменения в Положение о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности, в соответствии с которыми утверждение методики расчёта арендной платы муниципального имущества отнесено к полномочиям Думы города. До 01 октября проект новой методики должен был быть представлен Администрацией города в Думу. Но срок предоставления документов был продлён до 15.12.2012. Основанием послужило письмо Главы города, в котором было указано, что Сургутской торгово-промышленной палатой (далее – СТПП) проводится мониторинг базовых ставок аренды муниципальных помещений.

27 ноября 2012 года в Думу города поступило письмо депутата В.Н. Болотова с предложением организовать депутатские слушания и обсудить результаты проведения анализа действующих базовых ставок аренды муниципального имущества.

Докладывала Федорова М.Н. – специалист департамента экспертизы и оценки Сургутской торгово-промышленной палаты

Проинформировала о том, что:

1) в связи с рассмотрением Думой города вопроса о внесении изменений в методику расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом в адрес СТПП поступило письмо с запросом о проведении ряда аналитических работ:

- а) провести мониторинг стоимости арендной платы за пользование 1 кв. м площади помещения на территории города с учётом территориальных зон;
- б) провести сравнительный анализ базовых ставок арендной платы за муниципальное имущество и арендной платы за пользование имуществом сторонних организаций;

в) представить заключение об актуальности действующих базовых ставок;

2) целью исследования было выявление тенденции изменения базовых ставок арендной платы за 1 кв. м площадей различного назначения на сургутском рынке недвижимости. При этом под базовой ставкой понимается начальная ставка, к которой при расчёте арендной платы за пользование муниципальным имуществом применяются различные коэффициенты, учитывающие отраслевые, целевые характеристики используемого имущества, категорию и тип помещения;

3) в результате проведённого исследования СТПП выявлено следующее:

а) территориальное зонирование для применения базовых ставок арендной платы на сегодняшний момент не соответствует рыночной ситуации;

б) классификация и цели использования арендуемых помещений частично утратили свою актуальность;

в) базовые ставки арендной платы необходимо в будущем корректировать ввиду активного развития рынка аренды коммерческой недвижимости города;

4) первый этап работы заключался в сборе информации о стоимости арендных ставок в недвижимости коммерческих инфраструктур города. Для анализа действующих ставок рассылались запросы в различные организации. Также был проанализирован весь массив предложений и спроса (интернет-ресурсы, печатные СМИ);

5) при проведении мониторинга и сравнительного анализа учитывалось, что расчёт арендной платы за пользование муниципальным имуществом производится на условиях чистой аренды, т.е. арендатор несёт дополнительные затраты на оплату коммунальных услуг и НДС;

6) на основании результатов проведённого мониторинга актуальности действующего зонирования с учётом привлекательности территории для ведения бизнеса СТПП была выявлена частичная деформация границ территориального зонирования города;

7) на момент проведения исследования выявлено, что территориальные зоны, выделенные Администрацией города, не отвечают современным условиям. Данная ситуация связана с тем, что в городе ежегодно расширяются границы, вводятся в эксплуатацию новые объекты, в том числе объекты коммерческой недвижимости, что приводит к

перераспределению привлекательности районов и улиц города;

8) с целью осуществления актуализации методики расчёта арендной платы, специалистами СТПП город был разделён условно на четыре территориальные зоны: центр, близлежащие к центру улицы, окраина, загород;

9) неуклонно вместе с городом продолжает развиваться рынок коммерческой недвижимости, увеличивается спрос на принципиально качественные помещения (с удачным местоположением объекта и др.);

10) на территории города расчёт арендной платы за пользование муниципальным имуществом производится на основании методики расчёта арендной платы, утверждённой постановлением Главы г. Сургута от 13.10.2008 № 61 и составленной на основании маркетингового исследования СТПП от 2004 года. С того времени базовые ставки ежегодно увеличивались на индекс потребительских цен.

В ходе проведённого анализа выявлено, что величина базовых ставок на 2012 год, предложенных Администрацией города, должна быть скорректирована, ввиду активного развития города. В связи с чем предлагаются рекомендации по изменению действующих базовых ставок с 01 января 2013 года;

11) по итогам маркетингового исследования специалисты СТПП пришли к выводу, что в результате проведённых расчётов среднее повышение арендных ставок составит 38%, а по некоторым позициям – до 90 %. Арендаторы торговых помещений, по мнению некоторых представителей Администрации города, не смогут так быстро адаптироваться к рыночной ситуации, так как арендная плата для них значительно увеличится.

Докладывала Трофименко Н.Е. – и.о. директора департамента имущественных и земельных отношений Администрации города

Проинформировала о нижеследующем.

Администрация города действительно запрашивала проведение СТПП маркетингового исследования, по результатам которого департаментом имущественных и земельных отношений Администрации города совместно с представителями СТПП и привлечёнными оценщиками проведено два консультационных совещания. По итогам совещаний получены определённые результаты, которые

предлагаются на рассмотрение Думе города. По результатам исследования, проведённого СТПП, выделено четыре варианта, по одному из которых будет разработана методика расчёта арендной платы муниципального имущества и представлена Думе города на утверждение:

1) вариант первый – рыночный. Базовые ставки устанавливаются на уровне рыночной стоимости аренды имущества, т.е. это именно те ставки, которые рассчитаны специалистами СТПП. Кроме того, в отчёте СТПП предложено применить новое зонирование, разделив территорию города на 4 зоны, а не на три. Администрация города считает это допустимым, однако в ряде случаев это приведёт к неодинаковому изменению арендной платы для одних и тех же видов деятельности, поскольку арендуемые помещения, фактически расположенные близко друг к другу, попадут в разные территориальные зоны. При этом будет трудно объяснить арендаторам имущества, используемого, например, для бытового обслуживания, почему для кого-то из них арендная плата увеличивается на 106 %, а для других – только на 17 %.

Согласно исследованию, наибольшее увеличение арендных ставок произойдёт по такому виду целевого использования имущества, как торговля товарами смешанного ассортимента (на 80 %), наименьшее – при использовании имущества под склады (на 32 %). Таким образом, в среднем арендная ставка увеличится на 45 %.

Необходимо отметить, что политика органов государственной власти направлена на поддержку субъектов малого и среднего предпринимательства. От общего количества арендаторов муниципального имущества к категории субъектов малого и среднего предпринимательства относится 51 %, поэтому резкое повышение арендной платы может привести к претензиям и жалобам с их стороны;

2) второй вариант – увеличение действующих базовых ставок на 38 % для всех арендаторов муниципального имущества;

3) третий вариант – увеличение действующих базовых ставок на 13 %. Администрация города считает данный вариант наиболее приемлемым в настоящих условиях, поскольку не произойдёт резкого повышения арендной платы. По действующей методике предусмотрено ежегодное применение индекса изменения потребительских цен, который на октябрь 2012 года составляет 6,5 %. Таким

образом, предлагаемый размер увеличения базовой ставки арендной платы в два раза превышает существующий индекс потребительских цен. При этом территориальное зонирование города предлагается оставить прежним, т.е. оставить 3 зоны, чтобы в итоге для отдельных предпринимателей не уменьшилась арендная плата;

4) четвёртый вариант – смешанный, или компромиссный. Предлагается применить для всех видов деятельности рыночную стоимость аренды имущества, но при этом выделить отдельные виды деятельности, которые ориентированы на большой поток потребителей со средним уровнем достатка и имеют социальную направленность, например, бытовое обслуживание населения, образование, торговля книгами и периодическими изданиями, общественное питание, культура, детско-подростковый досуг и спорт, размещение аппаратов управления некоммерческих организаций и размещение организаций, обслуживающих жилой фонд, осуществляющих озеленение и благоустройство города, и организаций, осуществляющих приём платежей за коммунальные услуги от населения. В отношении вышеуказанных видов целевого использования муниципальных помещений предлагается повышение базовой ставки арендной платы на 13 %.

При этом зонирование территории города производится в соответствии с представленным маркетинговым исследованием СТПП, т.е. город делится на 4 зоны, однако улицы Генерала Иванова, Магистральную, Маяковского, Ленинградскую, Григория Кукуевецкого и проспект Набережный для более равномерного изменения арендной платы необходимо перенести из близлежащей к центру зоны № 3 в центральную зону, поскольку эти улицы являются достаточно привлекательными для предпринимателей.

В данном варианте предлагается рассмотреть возможность применения коэффициента переходного периода, поскольку такое резкое повышение арендной платы может быть воспринято негативно и вызвать трудности для предпринимателей. Таким образом, предлагается установить переходный период сроком на 1 год, в течение которого арендная плата будет повышаться на 38 %, а с 2014 года перейти к рыночным ставкам.

Кроме того, предлагается ввести коэффициент 0,1 для тех помещений, в которых могут располагаться предприятия по сбору коммунальных платежей. По действующей методике для помещений, в которых располагаются управляющие

компании, осуществляющие также функции паспортных столов, установлен пониженный коэффициент 0,3.

При утверждении первого или четвертого варианта ежегодный перерасчёт базовых ставок с учётом индекса потребительских цен не планируется, поскольку оба варианта отражают существующую ситуацию на рынке аренды имущества.

При принятии второго или третьего варианта при заключении договора аренды можно будет прописать пункт, предусматривающий ежегодную индексацию арендной платы с учётом индекса потребительских цен.

ВЫСТУПИЛ: Рябов С.В. – депутат Думы города

Выразил мнение, что под рыночным вариантом необходимо понимать исключительно механизм, при котором то или иное помещение выставляется на конкурс, и тогда действительно рынок определяет стоимость арендной платы конкретного помещения, всё остальное создаётся искусственно.

В целом, при наличии конкурсной системы не важно, какой из предложенных вариантов выбрать. Однако чем выше базовые ставки арендной платы и чем меньше зон, тем меньше злоупотреблений.

Попросил пояснить, по какому принципу отдельные улицы попадают в определённую зону. Ведь в разных частях города появляются знаковые объекты, которые притягивают большое скопление потребителей товаров и услуг. Соответственно, их и надо считать «центрами» (РКЦ «Вершина», например).

ПРЕДЛОЖИЛ: Расширить центральную зону и применить второй из предложенных вариантов, т.е. увеличить базовую ставку арендной платы на 38 % для всех арендаторов.

ВЫСТУПИЛА: Федорова М.Н. – специалист департамента экспертизы и оценки Сургутской торгово-промышленной палаты

Пояснила, что согласно исследованию, проведённому СТПП, территориальное зонирование для применения базовых ставок арендной платы предлагается выполнить на основании среднего значения, выводимого из среднего ценового диапазона.

ВЫСТУПИЛА: Трофименко Н.Е. – и.о. директора департамента имущественных и земельных отношений Администрации города

Пояснила, что методика устанавливается для расчёта начальной цены арендной платы, а окончательный размер арендной платы для каждого конкретного помещения будет определяться по итогам аукциона. Каждое муниципальное помещение, которое по какой-либо причине освобождается, выставляется на аукцион (за исключением помещений, арендуемых субъектами малого и среднего бизнеса, которым федеральным законодательством до 2015 года предоставлено льготное право на аренду помещений без проведения аукциона).

ВЫСТУПИЛ: Алексеев А.П. – депутат Думы города

Выразил мнение, что Сургут не такой большой город, чтобы выделять на его территории центр и окраину. Кроме того, арендная плата для арендаторов муниципальных помещений, даже расположенных в центральной зоне, намного ниже размера той платы, которая установлена для муниципальных предприятий, арендующих помещения сторонних организаций (например, МКУ «Единая дежурно-диспетчерская служба»).

ПРЕДЛОЖИЛ: Установить на всей территории города единую базовую ставку аренды 1 кв. м муниципального имущества в размере, предлагаемом СТПП для центральных районов. При этом это только начальная цена аренды, а окончательная арендная стоимость конкретного помещения будет регулироваться рынком, ведь если предприниматель хочет получить помещение в более привлекательной для его вида деятельности части города, он будет предлагать за это помещение более высокую цену (на аукционе).

ВЫСТУПИЛ: Ярош И.В. – депутат Думы города

Выразил мнение, что зонирование территории города в любом случае необходимо, так как аренда муниципального помещения, расположенного в районе Чёрного мыса, не должна стоить столько же, сколько аренда помещения, расположенного в центральном районе или в зоне большого скопления населения. В связи с этим можно взять за

отправную точку, например, объездную дорогу и определить, что всё, что расположено за её пределами, является окраиной, соответственно, всё, что в пределах зоны, очерченной этой дорогой, – центр.

Поинтересовался, на сколько увеличатся поступления в бюджет города в случае увеличения базовых ставок арендной платы.

ВЫСТУПИЛА: Трофименко Н.Е. – и.о. директора департамента имущественных и земельных отношений Администрации города

По существу вопроса Яроша И.В. пояснила, что на 2012 год запланированы поступления от сдачи в аренду муниципального имущества в размере 194 млн. рублей. Безусловно, в результате увеличения арендной платы доходы в бюджет города возрастут.

ВЫСТУПИЛ: Болотов В.Н. – депутат Думы города, генеральный директор Сургутской торгово-промышленной палаты

Сообщил, что предлагаемое СТПП территориальное зонирование осуществлялось исходя не из того, за сколько времени можно добраться до определённой части города, а из того, по какой стоимости осуществляются сделки в той или иной территориальной зоне.

ПРЕДЛОЖИЛ: Утвердить четвёртый (компромиссный) вариант, при котором по рыночным видам деятельности устанавливается рыночная ставка арендной платы, а по тем видам деятельности, по которым имеется та или иная социальная нагрузка, проводится индексация с применением индекса потребительских цен. Данный вариант представляется наиболее оптимальным, поскольку одномоментное увеличение базовой арендной ставки неизбежно приведёт к увеличению дебиторской задолженности, судебным тяжбам.

ВЫСТУПИЛ: Горобец В.Г. – депутат Думы города

Поддержал предложение об установлении единой базовой ставки аренды муниципального имущества на всей территории города, поскольку это обеспечивает прозрачность механизма начисления арендной платы и ставит всех арендаторов в равные условия.

ВЫСТУПИЛ: Болотов В.Н. – депутат Думы города, генеральный директор Сургутской торгово-промышленной палаты

Сообщил, что есть подход, который может снять сразу все нюансы и исключить разногласия, – оценивать право аренды применительно к каждому объекту недвижимости. А методика всегда имеет допущения или погрешности. Для рядом расположенных объектов могут быть разные арендные ставки, но если считать усреднённо по кварталам, то цена будет справедливая. Методика существует для того, чтобы обеспечить возможность выработать универсальное решение в отношении неопределённого круга объектов.

ВЫСТУПИЛ: Вац А.С. – депутат Думы города

Отметил, что успешность бизнеса зависит от очень большого количества факторов, и учесть их все при зонировании территории невозможно. Однако если отменить зонирование вообще, поступления в бюджет города сократятся, поскольку стоимость аренды муниципальных помещений, расположенных на значительно отдалённых от центра территориях, будет равной стоимости аренды помещений в центральных районах, и предпринимателям станет выгоднее арендовать помещения на рынке коммерческой недвижимости.

Поинтересовался, сколько всего сдаваемых в аренду муниципальных помещений и возможен ли точечный подход.

ВЫСТУПИЛА: Трофименко Н.Е. – и.о. директора департамента имущественных и земельных отношений Администрации города

По существу вопроса Ваца А.С. пояснила, что провести оценку каждого объекта индивидуально возможно, но для этого необходимо в отношении каждого помещения заказывать отчёт об оценке, который дорого стоит, а действителен всего шесть месяцев.

На настоящий момент имеется 180 договоров аренды, и речь идёт только об обособленных помещениях, числящихся на балансе у департамента имущественных и земельных отношений Администрации города, а данный порядок будет распространяться и на все помещения образовательных учреждений, например. В случае отсутствия универсального

способа установить начальную ставку арендной платы вся работа Администрации города будет сводиться к размещению заказов на проведение оценки помещений, проведение конкурсов по отбору компании-оценщика и т.д., что абсолютно нерационально.

ВЫСТУПИЛ: Ярош И.В. – депутат Думы города

Проинформировал о том, что в последнее время занимается изучением методов оценки оценочных компаний. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», регламентирующий данный вид деятельности, затормозил работу этих компаний, так как методы оценки существенно ограничены. Вводимые законом ограничения не позволяют, например, компаниям оценить бренд. Однако пройдет время, изменятся и подходы в работе оценочных компаний, поскольку появится потребность учитывать при проведении оценки какие-то другие факторы, и придется вернуться к тому, что есть Сургут как единый город, есть окраины (промзона, посёлки, береговая линия). Если появится ещё одна объездная дорога, значит, ещё больше раздвинутся границы основного центра города.

ВЫСТУПИЛ: Бруслиновский И.П. – депутат Думы города

Выразил мнение, что первый из предложенных вариантов (рыночный) представляется самым справедливым, однако в случае его применения с рынка могут уйти многие еще не окрепшие предприниматели, а вместе с ними те виды деятельности, которые важны для города.

ПРЕДЛОЖИЛ: Выбрать четвертый вариант, поскольку это в сущности тот же рыночный способ, но с поправками, которые помогут оказывать поддержку социально значимому бизнесу.

ВЫСТУПИЛ: Бондаренко С.А. – Председатель Думы города

Выразил мнение о необходимости департаменту имущественных и земельных отношений Администрации города и СТПП доработать вопрос территориального зонирования.

ВЫСТУПИЛ: Болотов В.Н. – депутат Думы города, генеральный директор Сургутской торгово-промышленной палаты

Сообщил, что единственно верное решение только одно – использование рыночных ставок. Однако это может иметь негативные последствия, чтобы избежать которые и предлагается выбрать компромиссный вариант. По итогам того процесса, когда начнут перезаключаться контракты, можно будет скорректировать и территориальное зонирование, и базовые арендные ставки. Повышение осуществляется 1 раз в год, поэтому ситуацию можно поменять исходя из той динамики платежей, которые фактически будут поступать в 2013 году.

Нет необходимости корректировать результаты исследования СТПП. Это всего лишь база для принятия управленческого решения. Департамент имущественных и земельных отношений может принять совершенно иное решение, это относится к его полномочиям.

В обсуждении проблемы территориального зонирования приняли участие Алексеев А.П., Горобец В.Г., Болотов В.Н., Ярош И.В., Трофименко Н.Е., Рябов С.В., Пахотин Д.С.

ВЫСТУПИЛ: Бондаренко С.А. – Председатель Думы города

ПРЕДЛОЖИЛ: По результатам депутатских слушаний рекомендовать Администрации города в проекте решения Думы города «Об утверждении методики расчёта арендной платы муниципального имущества» установить компромиссный вариант расчёта арендной платы. Администрации города применить территориальное зонирование, предложенное Сургутской торгово-промышленной палатой (разделить город на 4 зоны), с поправками от департамента имущественных и земельных отношений Администрации города и проект решения вынести на 18-ое заседание Думы города, которое состоится 26.12.2012.

РЕШИЛИ: Рекомендовать Администрации города в проекте решения Думы города «Об утверждении методики расчёта арендной платы муниципального имущества» установить компромиссный вариант расчёта арендной платы и вынести проект решения на 18-ое заседание Думы города.

II. СЛУШАЛИ: О ВЫПОЛНЕНИИ ЧАСТИ ПРОТОКОЛЬНОГО ПОРУЧЕНИЯ ДУМЫ ГОРОДА, УТВЕРЖДЁННОГО ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ДУМЫ ГОРОДА ОТ 16.03.2012 № 7 (ОТНОСИТЕЛЬНО ПРИНЯТИЯ СОБСТВЕННИКОМ МУНИЦИПАЛЬНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ РЕШЕНИЯ ПО УВЕЛИЧЕНИЮ УСТАВНОГО ФОНДА МУНИЦИПАЛЬНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ ТОЛЬКО ПО СОГЛАСОВАНИЮ С ДУМОЙ ГОРОДА)

ВЫСТУПИЛ: Бондаренко С.А. – Председатель Думы города

Сообщил, что на шестнадцатом заседании Думы города были внесены соответствующие изменения в Положение о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности, утверждённое решением Думы города от 07.10.2009 № 604-IV ДГ.

ПРЕДЛОЖИЛ: Считать поручение выполненным.

РЕШИЛИ: Считать выполненной часть 2 протокольного поручения Думы города, утверждённого постановлением Председателя Думы города от 16.03.2012 № 7 (относительно принятия собственником муниципального предприятия решения по увеличению уставного фонда муниципального предприятия только по согласованию с Думой города).

И.о. Председателя Думы города

Н.А. Краснаярова

Секретарь,
начальник службы по подготовке
и оформлению документов

И.А. Булих

Ткачева Ю.С.

Список присутствующих
на депутатских слушаниях 30.11.2012

От Администрации города:

1. Трофименко Н.Е. — и.о. директора департамента имущественных и земельных отношений
2. Карпеткин К.Ю. — начальник отдела управления имуществом, муниципальными предприятиями и страхования департамента имущественных и земельных отношений
3. Дробяк О.В. — главный специалист отдела управления имуществом, муниципальными предприятиями и страхования департамента имущественных и земельных отношений
4. Королева Ю.Г. — директор департамента по экономической политике
5. Савенков А.И. — консультант Главы города

От Сургутской торгово-промышленной палаты

6. Смагин С.Ю. — Генеральный директор ЗАО «Компания РАДАС», председатель комитета по оценке при Сургутской ТПП
7. Федорова М.Н. — специалист департамента экспертизы и оценки Сургутской ТПП
8. Добровольская Т.В. — директор департамента экспертизы и оценки Сургутской ТПП

От Контрольно-счётной палаты города Сургута:

9. Володина И.И. — Председатель

От прокуратуры города:

10. Обухов Р.В. — старший помощник прокурора

От аппарата Думы города Сургута:

11. Ануфриева Е.А. — и.о. руководителя аппарата
12. Делова С.В. — пресс-секретарь Председателя Думы города
13. Лапина А.А. — помощник Председателя Думы города
14. Ткачева Ю.С. — специалист I категории службы по подготовке и оформлению документов
15. Гречухина А.В. — начальник отдела организационного обеспечения деятельности Думы города
16. Витковская Т.А. — специалист I категории отдела организационного обеспечения деятельности Думы города