

**Пояснительная записка к проекту решения Думы Великого Новгорода
"Об утверждении базовых ставок арендной платы за муниципальное
недвижимое имущество Великого Новгорода (нежилые помещения, здания,
сооружения) на 2022 год"**

Проект решения Думы Великого Новгорода "Об утверждении базовых ставок арендной платы за муниципальное недвижимое имущество Великого Новгорода (нежилые помещения, здания, сооружения) на 2022 год" подготовлен в целях более эффективного использования имущества городского округа Великого Новгорода и пополнения городского бюджета.

Проект данного правового акта предусматривает увеличение действующих базовых ставок арендной платы за муниципальное недвижимое имущество на 4,0 %.

Решением Думы Великого Новгорода № 346 от 25 декабря 2019 г. внесены изменения в Методику определения арендной платы за муниципальное недвижимое имущество (утв. Решением Думы Великого Новгорода № 227 от 27.12.2005, далее – Методика).

Вышеуказанные изменения предусматривают для договоров аренды, заключенных после 1 января 2020 года, за исключением случаев передачи муниципального недвижимого имущества в аренду на условиях его почасового использования, сдачи в аренду и субаренду объектов муниципального недвижимого имущества по договорам, заключенным до 1 января 2020 года, и случаев сдачи ссудополучателем муниципального недвижимого имущества в аренду, определение годового размера арендной платы за муниципальное недвижимое имущество в размере рыночной стоимости годовой арендной платы, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

По договорам аренды, заключенным до 1 января 2020 года, а также при передаче муниципального недвижимого имущества в аренду для почасового использования годовая арендная плата рассчитывается исходя из базовых ставок арендной платы за муниципальное недвижимое имущество путем перемножения следующих показателей:

- базовой ставки в рублях за 1 кв. м в год,
- коэффициента вида деятельности арендатора,
- коэффициента качества недвижимого имущества,
- общей площади недвижимого имущества, передаваемого в аренду

(кв. м).

Базовые ставки арендной платы за муниципальное недвижимое имущество ежегодно утверждаются решением Думы Великого Новгорода и дифференцируются в зависимости от местоположения недвижимого имущества в соответствии со схемой границ территориально-экономических расчетных районов Великого Новгорода. В настоящее время утверждены и действуют ставки арендной платы за недвижимое имущество на 2021 год, утвержденные решением Думы Великого Новгорода от 26.11.2020 № 488.

Так, например, в настоящее время базовая ставка арендной платы за 1 кв. м в год за помещения, расположенные в следующих районах города, составляет:

- в центральной части города и на Торговой стороне - 6306 рублей;
- в Западном районе города - 5487 рублей;
- в районе улиц Большой Санкт-Петербургской, Черепичной, Павла Левита, Щусева, Псковской - 4698 рублей;
- в удаленных районах города (мкр. Деревяницы, Кречевицы, Волховский, «Ивушки» и «Аркажская слобода») - 3123 рубля.

В целях повышения эффективности использования имущества, находящегося в муниципальной собственности, комитетом по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами Великого Новгорода проведен анализ средней рыночной стоимости арендой платы за 1 кв. м недвижимого имущества на основании информации, размещенной на официальных сайтах в сети Интернет, содержащих публичные предложения о предоставлении в аренду объектов недвижимости.

Согласно полученным данным, средняя стоимость 1 кв. м в месяц (с учетом коммунальных платежей) составляет:

- для торговой недвижимости от 400 до 1100 рублей за 1 кв. м в месяц в зависимости от месторасположения и наличия крупных торговых объектов;
- для офисной недвижимости от 200 до 700 рублей за 1 кв. м в месяц в зависимости от расположения, а также класса офисных помещений.

Так, например, средняя стоимость 1 кв. м в месяц в зависимости от месторасположения объекта недвижимости составляет:

- в центральной части города или на Торговой стороне – 600-700 рублей;
- в Западном районе города – 400-450 рублей;

- в районе улиц Большой Санкт-Петербургской (конец), Павла Левита, Щусева, Псковской (за исключением районов нового жилищного строительства) – 350-400 рублей;

- в удаленных районах города (микрорайоны Деревяницы, Кречевицы, Волховский, улиц Рабочей, Северной) – 200-300 рублей.

Учитывая изложенное, увеличение базовой ставки арендной платы является экономически обоснованным. При этом, для определения объема увеличения базовой ставки арендной платы на 2022 год учитывался прогнозируемый Министерством экономического развития Российской Федерации показатель инфляции на 2022 год, учитывающий рост цен на конец периода, к декабрю предыдущего года, по базовому варианту – 104,0 %. На основании изложенного, в рассматриваемом проекте решения Думы Великого Новгорода предлагается увеличение действующих базовых ставок арендной платы на 4,0 %.

По состоянию на 31.10.2021 (включительно) заключено 52 договора аренды недвижимого имущества, из них – по 45 договорам годовая арендная плата определяется в размере рыночной стоимости годовой арендной платы в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, срок действия в отношении 2 договоров аренды истекает в конце 2021 года, по 5 договорам арендная плата рассчитывается по ставкам арендной платы (договоры, действующие в 2022 году).

Необходимо отметить, что из 5 договоров 4 договора аренды, по которым арендная плата рассчитывается по базовым ставкам, заканчиваются в 2022 году. Среди таких договоров отсутствуют договоры аренды, заключенные с субъектами малого и среднего предпринимательства.

Сравнительный анализ размера арендной платы, установленного по действующим в 2021 году договорам аренды, и размера арендной платы с учетом изменения базовой ставки в 2022 году представлен в Таблице № 1, согласно которой:

1. Под деятельность государственных учреждений $K=1,0$ годовая арендная плата в 2021 году за 1 объект общей площадью 65,3 кв. м составляет 306,8 тыс. руб., в 2022 году составит 319,1 тыс. руб.;

2. Под деятельность общественных организаций, использующих помещения для занятий спортом, и некоммерческих организаций, арендующих помещения для целей, не связанных с предпринимательской деятельностью, а также под

деятельность общественно-политических движений, политических партий, представленных в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации, $K=0,1$ годовая арендная плата в 2021 году за 4 объекта общей площадью 310,6 кв. м составляет 180,1 тыс. руб., в 2022 году составит 187,3 тыс. руб.

В 2022 году арендная плата за 1 кв. м муниципального недвижимого имущества без учета коммунальных платежей:

1) в Западном районе города составит для общественных организаций с $K=0,1$ – 47,56 руб. в месяц;

2) в центре города и Торговой стороне составит для общественных организаций с $K=0,1$ – 54,65 руб. в месяц;

3) в Псковском районе города – для государственных учреждений с $K=1,0$ – 407,17 руб. в месяц.

Таким образом, увеличение в 2022 году действующих базовых ставок арендной платы за муниципальное недвижимое имущество Великого Новгорода на коэффициент инфляции на 2022 год в размере 4,0 % не окажет существенного влияния на финансовое положение арендаторов, среди которых основная масса являются социально ориентированными некоммерческими организациями, получающими в аренду муниципальное имущество на льготных условиях с применением понижающих коэффициентов.

Размер годовой арендной платы по данным объектам с учетом увеличения ставок арендной платы вырастет на 19,5 тыс. рублей и составит 506,3 тыс. рублей в год.

Для обеспечения поступления доходов от арендной платы за муниципальное имущество предлагаем увеличить действующие базовые ставки на 4,0 %.

В представленном проекте решения Думы Великого Новгорода коррупциогенные факторы отсутствуют.

Предлагаем внести данный проект на рассмотрение Думы Великого Новгорода.

Председатель комитета по управлению
муниципальным имуществом и земельными
ресурсами Великого Новгорода



С.Т. Дмитриев