

**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 2025 год"**

Проект решения Думы Великого Новгорода "Об утверждении базовых ставок арендной платы за муниципальное недвижимое имущество Великого Новгорода (нежилые помещения, здания, сооружения) на 2025 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 4,5 %.

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 2024 год, утвержденные решением Думы Великого Новгорода от 28.11.2023 № 56.

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 - 7236 рублей;
- в Западном районе города - 6297 рублей;
- в районе улиц Большой Санкт-Петербургской, Черепичной, Павла Левита, Щусева, Псковской - 5391 рубль;
- в удаленных районах города (мкр. Деревяницы, Кречевицы, Волховский, «Ивушки» и «Аркажская слобода») - 3584 рубля.

По состоянию на 01.11.2024 комитетом заключено 48 договоров аренды недвижимого имущества, из них:

- по 47 договорам арендная плата определяется в соответствии с отчетами о рыночной стоимости;

- в отношении 1 договора арендная плата рассчитывается по базовым ставкам (договор, действующий в 2024 году).

Необходимо отметить, что 1 договор аренды, по которому арендная плата рассчитывается по базовым ставкам, заканчивается в 2025 году. Данный договор аренды заключен с социально ориентированной некоммерческой организацией с применением понижающего коэффициента вида деятельности арендатора, равный 0,1 «Деятельность общественных организаций, использующих помещения для занятий спортом». Размер годовой арендной платы по данному арендатору с учетом увеличения ставок арендной платы вырастет на 3,2 тыс. рублей.

Договоры аренды, заключенные с субъектами малого и среднего предпринимательства, арендная плата по которым рассчитывается по базовым ставкам, отсутствуют.

Кроме того, Методикой определения арендной платы за муниципальное недвижимое имущество Великого Новгорода установлен расчет арендной платы за муниципальное недвижимое имущество с применением базовых ставок арендной платы в случае передачи его в аренду для почасового использования. Данный расчет используется в большинстве случаев муниципальными учреждениями Великого Новгорода в соответствующих сферах деятельности (образование, культура, спорт).

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 аренды 1 кв. м в месяц в зависимости от месторасположения объекта недвижимости составляет:

- в центральной части города или на Торговой стороне – 830-2500 рублей (9960-30000 рублей в год);

- в Западном районе города – 500-2000 рублей (6000-24000 рублей в год);

- в районе улиц Большой Санкт-Петербургской (конец), Павла Левита, Щусева, Псковской (за исключением районов нового жилищного строительства) – 600-1400 рублей (7200-16800 рублей в год);

- в удаленных районах города (микрорайоны Деревяницы, Кречевицы, Волховский, улиц Рабочей, Северной) – 200-600 рублей (2400-7200 рублей в год).

Учитывая изложенное, увеличение базовой ставки арендной платы является экономически обоснованным. При этом, для определения объема увеличения базовой ставки арендной платы на 2025 год учитывался прогнозируемый Министерством экономического развития Российской Федерации показатель инфляции на 2025 год, учитывающий рост цен на конец периода, к декабрю предыдущего года, по базовому варианту – 104,5 %. На основании изложенного, в рассматриваемом проекте решения Думы Великого Новгорода предлагается увеличение действующих базовых ставок арендной платы на 4,5 %.

Увеличение в 2025 году действующих базовых ставок арендной платы за муниципальное недвижимое имущество Великого Новгорода на коэффициент инфляции на 2025 год в размере 4,5 % 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.

Для обеспечения поступления доходов от арендной платы за муниципальное имущество предлагаем увеличить действующие базовые ставки на 4,5 %.

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

А.С. Тюлин