

Сводка предложений

Наименование проекта: проект решения Городской Думы города Калуги «Об утверждении базовой арендной ставки».

Дата проведения публичного обсуждения: 30.10.2024 — 11.10.2024

Количество экспертов, участвовавших в обсуждениях: 1.

Дата составления: 18.10.2024

№ п/п	Участник обсуждения	Позиция участника обсуждения	Комментарий
1	Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Калужской области А.Н.Колпаков	<p>1. Расчет размера базовой арендной ставки поставлен в зависимость от уровня инфляции, запланированного в 2023 году законом о федеральном бюджете на 2024 год и плановый период 2025 - 2026 годов, что является необоснованным. Не учтено, что данным показателем характеризуется не уровень инфляции, который может иметь место в 2025 году, а только возможно допустимый максимальный ее предел и может быть изменен федеральным законом о федеральном бюджете на 2025 год.</p>	<p>1. Замечание отклонено.</p> <p>Стоимость 1 кв.м муниципальной аренды в муниципальном образовании «Город Калуга» ниже стоимости 1 кв.м коммерческой аренды в среднем на 60-471% в зависимости от месторасположения. Согласно статистическим данным, размещенным на цифровой платформе Restate, стоимость коммерческой аренды в 2024 году выросла в среднем на 10-30% в зависимости от вида использования.</p> <p>Проектом решения планируется увеличить базовую арендную ставку в 2025 году на 4%, что меньше увеличения стоимости коммерческой аренды за последний год.</p> <p>Кроме того, фактически реальный уровень инфляции выше прогнозного.</p> <p>Кроме того, практика применения коэффициента годовой инфляции при расчете арендной платы за недвижимое имущество используется во многих регионах Российской Федерации:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Постановление Администрации МО город Салехард от 04.07.2014 № 309 «Об утверждении Методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального образования город Салехард»; - Решение Совета депутатов города Мурманска от 22.06.2012 № 51-684 «Об утверждении Порядка определения арендной платы за пользование муниципальным имуществом города Мурманска»; - Решение Тверской городской Думы от 05.05.1998 № 49 «Об утверждении Положения о предоставлении в аренду муниципального имущества города Твери»; - Решение Смоленского городского Совета от 27.02.2004 № 806 «Об утверждении Порядка определения

		нежилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности».
	2. Уровень инфляции не является показателем, отражающим изменения на рынке недвижимости. По аналитическим данным, размещенным в общедоступных источниках (например, на цифровой платформе Restate), прослеживается снижение цен на аренду <u>торговых</u> помещений в г. Калуге.	2. Замечание отклонено. Из 95 действующих договоров аренды муниципального недвижимого имущества под торговлю не сдан ни один объект. В связи с этим учитывать стоимость коммерческой аренды торговых площадей при формировании базовой арендной ставки считаем необоснованным. В то же время согласно статистическим данным, размещенным на цифровой платформе Restate, стоимость коммерческой аренды в отношении отдельно стоящих зданий и производственных помещений за последний год выросла в среднем на 10-30% в зависимости от вида использования.
	3. Указание в пояснительной записке о заниженном размере арендной платы за муниципальное имущество по сравнению с арендой коммерческой недвижимости не учитывает, что размер арендной платы определяется по результатам аукционов, а базовая ставка устанавливается только для определения начальной цены аукциона.	3. Замечание отклонено. При расчете среднего размера арендной платы за аренду муниципального имущества в целях сравнения со средней величиной аренды коммерческой недвижимости использовались данные по действующим договорам аренды муниципального имущества. Кроме того, большая часть аукционов на право аренды муниципального имущества признается несостоявшимися, в связи с тем, что подана всего одна заявка, в связи с чем договор аренды заключается с единственным участником по начальной цене.

Общее количество поступивших предложений	3
Общее количество учтенных предложений	0
Общее количество частично учтенных предложений	0
Общее количество неучтенных предложений	3

Начальник отдела арендных отношений
комитета по управлению имуществом
управления экономики и имущественных
отношений города Калуги

Руководитель ответственного подразделения органа - разработчика


подпись

Н.Н. Цыпенкова
И.О. Фамилия