

Сводка предложений

Наименование проекта: проект решения Городской Думы города Калуги ««Об утверждении базовой ставки для расчета платы за размещение объекта нестационарной торговой сети или иного нестационарного объекта с использованием муниципального недвижимого имущества, а также на конструктивных элементах зданий и сооружений, находящихся в собственности муниципального образования «Город Калуга»».

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	1. Расчет размера базовой ставки поставлен в зависимость от уровня инфляции 2025 года, запланированного в 2023 году законом о федеральном бюджете на 2024 год и плановый период 2025 - 2026 годов, что является необоснованным, этот показатель прогнозируемый - не фактический. Не учтено, что данным показателем характеризуется не уровень инфляции, который может иметь место в 2025 году, а только возможно допустимый максимальный ее предел и исключительно для целей формирования бюджета в части расходов.	<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.</p> <p>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 ставку для расчета платы за размещение объекта нестационарной торговой сети или иного нестационарного объекта с использованием муниципального недвижимого имущества, а также на конструктивных элементах зданий и сооружений, находящихся в собственности МО «Город Калуга» 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

		<p>Мурманска от 22.06.2012 № 51-684 «Об утверждении Порядка определения арендной платы за пользование муниципальным имуществом города Мурманска»;</p> <p>- Решение Тверской городской Думы от 05.05.1998 № 49 «Об утверждении Положения о предоставлении в аренду муниципального имущества города Твери»;</p> <p>- Решение Смоленского городского Совета от 27.02.2004 № 806 «Об утверждении Порядка определения арендной платы за пользование нежилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности».</p>
	<p>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 торговых помещений в г. Калуге. Проект затрагивает преимущественно отношения по аренде именно торговых площадей.</p>	<p>2. Замечание отклонено.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
	<p>3. Указание в пояснительной записке о заниженном размере арендной платы за аренду муниципального имущества по сравнению с рыночной стоимостью аренды не учитывает, что размер арендной платы определяется по результатам аукционов, а базовая ставка устанавливается только для определения начальной цены аукциона. Наличие (отсутствие) спроса на получение в аренду муниципального имущества, который в том числе характеризуется количеством участников аукциона, является фактором, обеспечивающим формирование стоимости аренды, соответствующей</p>	<p>3. Замечание отклонено.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

	рыночной.	
--	-----------	--

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. Цыпленкова

И.О.Фамилия

«18» октября 2024 г.