

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: 28.08.2023 - 12.09.2023.

Количество экспертов, участвовавших в обсуждениях: 1.

Дата составления: 13.09.2023

№ п/п	Участник обсуждения	Позиция участника обсуждения	Комментарий
1	Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Калужской области А.Н.Колпаков	1. Расчет размера базовой арендной 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» поставлен в зависимость от уровня инфляции, запланированного в 2022 году законом о федеральном бюджете на 2023 год и плановый 2024-2025 годов, что является необоснованным.	<p>1. Замечание отклонено.</p> <p>Стоимость 1 кв.м муниципальной аренды ниже стоимости 1 кв.м коммерческой аренды в среднем на 35-76% в зависимости от месторасположения.</p> <p>Согласно статистическим данным, размещенным на цифровой платформе Restate, стоимость коммерческой аренды за последний год выросла на 13-100% в зависимости от вида использования.</p> <p>Проектом решения планируется увеличить базовую арендную 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 муниципального образования «Город Калуга» на 4%, что намного меньше увеличения стоимости коммерческой аренды за последний год. Это сделано в целях поддержки предпринимателей города Калуги.</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»;

		<p>- Решение Совета депутатов города 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.</p>	<p>2. Замечание отклонено.</p> <p>Из 100 действующих договоров аренды муниципального недвижимого имущества под торговлю передано только 1 нежилое помещение, т.о. 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, производственных помещений и помещений свободного назначения за последний год выросла на 13-100% в зависимости от вида использования.</p>
	<p>3. Указание в пояснительной записке о более низком значении арендной платы за муниципальное имущество по сравнению с арендой коммерческой недвижимости не учитывает, что размер арендной платы определяется по итогам торгов, а базовая ставка устанавливается только для определения начальной цены аукциона.</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. 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>

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

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

Руководитель ответственного подразделения органа - разработчика



подпись

Т.А.Гнездилова

И.О.Фамилия

«13» сентября 2023 г.