

**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 2023 год"**

Проект решения Думы Великого Новгорода "Об утверждении базовых ставок арендной платы за муниципальное недвижимое имущество Великого Новгорода (нежилые помещения, здания, сооружения) на 2023 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 6,1 %.

Решением Думы Великого Новгорода № 346 от 25 декабря 2019 г. внесены изменения в Методику определения арендной платы за муниципальное недвижимое имущество Великого Новгорода (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 2022 год, утвержденные решением Думы Великого Новгорода от 23.12.2021 № 649.

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 - 6558 рублей;
- в Западном районе города - 5707 рублей;
- в районе улиц Большой Санкт-Петербургской, Черепичной, Павла Левита, Щусева, Псковской - 4886 рублей;
- в удаленных районах города (мкр. Деревяницы, Кречевицы, Волховский, «Ивушки» и «Аркажская слобода») - 3248 рублей.

По состоянию на 01.11.2022 комитетом заключено 55 договоров аренды недвижимого имущества, из них:

- по 54 договорам арендная плата определяется в соответствии с отчетами о рыночной стоимости;
- в отношении 1 договора арендная плата рассчитывается по базовым ставкам (договор, действующий в 2023 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 4,6 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 1 кв. м в месяц в зависимости от месторасположения объекта недвижимости составляет:

- в центральной части города или на Торговой стороне – 600-1100 рублей;
- в Западном районе города – 400-1200 рублей;
- в районе улиц Большой Санкт-Петербургской (конец), Павла Левита, Щусева, Псковской (за исключением районов нового жилищного строительства) – 450-700 рублей;
- в удаленных районах города (микрорайоны Деревяницы, Кречевицы, Волховский, улиц Рабочей, Северной) – 80-300 рублей.

Учитывая изложенное, увеличение базовой ставки арендной платы является экономически обоснованным. При этом, для определения объема увеличения базовой ставки арендной платы на 2023 год учитывался прогнозируемый Министерством экономического развития Российской Федерации показатель инфляции на 2023 год, учитывающий рост цен на конец периода, к декабрю предыдущего года, по базовому варианту – 106,1 %. На основании изложенного, в

рассматриваемом проекте решения Думы Великого Новгорода предлагается увеличение действующих базовых ставок арендной платы на 6,1 %.

Увеличение в 2023 году действующих базовых ставок арендной платы за муниципальное недвижимое имущество Великого Новгорода на коэффициент инфляции на 2023 год в размере 6,1 % 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 6,1 %.

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