ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту решения Думы города «Об утверждении методики

расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города»

Настоящий проект решения Думы города «Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города» вносится на рассмотрение Думы города в целях совершенствования порядка исчисления арендной платы заимущество, находящееся в муниципальной собственности, повышения эффективности использования муниципального имущества, создания необходимых условий для развития в городе Сургуте социально значимых видов деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства и некоммерческих организаций.

Постановлением Думы города от 21.12.2016 № 49 Администрации города было поручено провести мероприятия, направленные на исследование актуальности и обоснованности Методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, утвержденной решением Думы города от 26.12.201 № 281-V ДГ (далее – Методика).

В ходе исполнения поручения Думы города было установлено, что действующая Методика:

1. не соответствует положениям ст. 8 ФЗ от 25.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», согласно которой проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично муниципальным образованиям, в том числе при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо [передачи в аренду](consultantplus://offline/ref=AF04DD066BECDC4F1266D464F64C3DF473048130F74B78DF129616E66155F257112B24996BE511F5HAq8E) и ст. 7 данного ФЗ, которой установлено, что в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Базовые ставки арендной платы, в действующей Методике, были установлены на основании маркетингового исследования, проведенного в 2012 году и до настоящего времени не актуализировались;

1. при расчете арендной платы применяются базовые ставки арендной платы, учитывающие цель использования арендуемого имущества, а также понижающие коэффициенты, учитывающие отраслевые и целевые характеристики используемого имущества. Таким образом, при расчете арендной платы дважды учитывался вид деятельности арендатора, что значительно ограничивало конкуренцию на рынке аренды муниципального имущества и значительно, зачастую необоснованно, по сравнению с рыночной стоимостью снижало размер арендной платы;
2. не соответствует нормам ст.ст. 16, 50 ФЗ № 131-ФЗ от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», согласно положений которых, имущество муниципального образования должно использоваться для решения вопросов местного значения, в частности для имущественной поддержки некоммерческих организаций и субъектов малого и среднего предпринимательства. Однако, согласно действующей Методике, поддержку получали не субъекты, имеющие право на такую поддержку, а организации и физические лица, исходя из видов их деятельности;

4) не учитывает положений ФЗ № 209-ФЗ от 24.07.2007 «О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ», стратегии развития малого и среднего предпринимательства в РФ на период до 2030, утвержденной Распоряжением Правительства РФ от 02.06.2016 № 1083-р, Распоряжению Правительства РФ № 1144-р от 08.06.2016, которым был утвержден план мероприятий («дорожная карта») «Поддержка доступа негосударственных организаций к предоставлению услуг в социальной сфере», Распоряжению Правительства ХМАО от 22.07.2016 года № 394-рп «О плане мероприятий («дорожной карте») по поддержке доступа негосударственных организаций (коммерческих, некоммерческих) к предоставлению услуг в социальной сфере в ХМАО-Югре на 2016-2020 годы», Указу Президента РФ № 398 от 08.08.2016 «Об утверждении приоритетных направлений деятельности в сфере оказания общественно полезных услуг», Постановлению Правительства РФ от 27.10.2016 № 1096 «Об утверждении перечня общественно полезных услуг и критериев оценки качества их оказания», Распоряжению Администрации города № 2000 от 18.10.2016 «Об утверждении плана мероприятий («дорожная карта») по поддержке доступа немуниципальных организаций (коммерческих, некоммерческих) к предоставлению услуг в социальной сфере на территории города Сургута на 2016-2020 годы».

Стратегией развития малого и среднего предпринимательства в РФ на период до 2030, утвержденной Распоряжением Правительства РФ от 02.06.2016 № 1083-р - предлагается применить комплексный подход к решению задачи по увеличению доли субъектов малого и среднего предпринимательства в сфере социальных услуг. Основным направлением такой работы станет снятие ограничений для вхождения новых организаций на рынок социальных услуг.

Отдельную категорию предприятий, действующих в социальной сфере, составляют предприятия, специализирующиеся на производстве продукции и предоставлении услуг в интересах социально уязвимых и малоимущих групп граждан либо создающие рабочие места для таких групп граждан, - субъекты социального предпринимательства.

Указанными нормативными актами возложена обязанность на органы местного самоуправления обеспечить доступ негосударственных коммерческих предприятий к оказанию услуг в социальной сфере, в том числе и с помощью оказания таким предприятиям имущественной поддержки. При этом предполагается, чтобы условия оказания такой поддержки были сопоставимы с условиями предоставления имущества муниципальным учреждениям или предприятиям.

Учитывая утрату актуальности действующей Методики и накопившиеся противоречия действующему законодательству было принято решение о разработки Методики в новой редакции.

Проведение маркетингового исследования рынка аренды в городе Сургуте было поручено Союзу «Сургутская торгово-промышленная палата». Техническое задание на исследование, включало проведение следующих мероприятий:

1. осуществить территориальное зонирование для применения базовых ставок арендной платы в отношении муниципального имущества с учетом динамично застроившейся территории города Сургут за период с 2012-2017; с целью определения базовых ставок сократить количество видов помещений, максимально укрупнив цели использования помещений;
2. определить базовые ставки арендной платы исходя из рыночной ситуации в городе Сургуте.

Союзом «Сургутская торгово-промышленная палата», было проведено маркетинговое исследование стоимости арендной платы коммерческих инфраструктур на территории города Сургута (далее – Исследования).

Исследованием предложено классификацию помещений по назначению привести в соответствие с общепринятой в среде профессиональных участников рынка, риелторов и оценщиков, выделяя помещения офисно-торгового и производственно-складского назначения и для такого вида недвижимости предложена стоимость аренды за 1 кв. метр в зависимости от месторасположения.

В связи с чем, проектом Методики расчета арендной платы предлагается изменить подход к определению базовой ставки арендной платы за один квадратный метр площади муниципального имущества, расположенного на территории города путем введения двух групп помещений:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование группы помещений | Базовые ставки за 1 кв.метр в месяц,  (без учета НДС ) руб. | | | |
| Зона I | Зона II | Зона III | Зона IV |
| Офисно - торговые | 609 | 533 | 511 | 355 |
| Производственно - складские | 215 | 279 | 201 | 266 |

Также изменена схема территориального зонирования города Сургута.

Пунктом 1 ст. 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ» № 209-ФЗ от 24.07.2007 установлено, что оказание имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства, а также организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства осуществляется органами местного самоуправления в виде передачи   
во владение и (или) в пользование муниципального имущества, в том числе земельных участков, зданий, строений, сооружений, нежилых помещений, оборудования, машин, механизмов, установок, транспортных средств, инвентаря, инструментов, на возмездной основе, безвозмездной основе или на льготных условиях в соответствии с муниципальными программами (подпрограммами).

Частью 1 ст. 31.1 ФЗ от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» предусмотрено, что органы местного самоуправления в соответствии с установленными настоящим Федеральным законом и иными федеральными законами полномочиями могут оказывать поддержку социально ориентированным некоммерческим организациям.

В соответствии с п. 20 ст. 4 ФЗ № 135-ФЗ «О защите конкуренции» преференции - это предоставление органами местного самоуправления отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи муниципального имущества, иных объектов гражданских прав, либо путем предоставления имущественных льгот, муниципальных гарантий.

Преференции, порядок предоставления которых регламентирован Законом о защите конкуренции, являются одним из видов поддержки, в том числе оказываемой субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с Законом о развитии предпринимательства.

Частью 1 ст. 19 Закона о защите конкуренции установлены цели предоставления преференций, в том числе поддержка субъектов малого и среднего предпринимательства (пункт 13) и социально ориентированных некоммерческих организаций (пункт 13.1). Из изложенного следует, что предоставление преференций в целях, не установленных в указанной норме, неправомерно.

В соответствии с ч. 3 ст. 19 Закона о защите конкуренции преференция в целях, предусмотренных частью 1 указанной статьи, предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа, за исключением случаев, если такая преференция предоставляется на основании федерального закона, в соответствии   
с муниципальными программами (подпрограммами), содержащими мероприятия, направленные на развитие малого и среднего предпринимательства.

Таким образом, проектом Методики предлагается льготы по арендной плате за муниципальное имущество предоставлять исключительно субъектам МСП, организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства и некоммерческим организациям.

При этом размер льгот предлагается установить по видам деятельности и в зависимости от социальной значимости такой деятельности для развития города Сургута.

Льготы (понижающий коэффициент) по арендной плате установлены   
по таким социально значимым видам деятельности как:

а) содействие профессиональной ориентации и трудоустройству лиц, относящихся к социально незащищенным группам населения;

б) социальное обслуживание лиц, относящихся к социально незащищенным группам граждан, в сфере здравоохранения, физической культуры и массового спорта;

в) организация групп дневного времяпрепровождения детей дошкольного возраста;

г) реализация основных общеобразовательных программ дошкольного образования, в том числе для обучающихся с ограниченными возможностями здоровья (ОВЗ), инвалидов;

д) реализация дополнительных общеобразовательных программ; дополнительных общеразвивающих программ;

е) проведение занятий в детских и молодежных кружках, секциях, студиях;

ж) производство и (или) реализация медицинской техники, протезно-ортопедических изделий, а также технических средств, включая автотранспорт, материалы, которые могут быть использованы исключительно для профилактики инвалидности или реабилитации инвалидов;

з) обеспечение культурно-просветительской деятельности (концерты, театр, школы-студии, музыкальные учреждения, творческие мастерские   
и т.д.), за исключением гастрольных мероприятий;

и) предоставление образовательных услуг группам граждан, имеющим ограниченный доступ к образовательным услугам;

к) содействие вовлечению в социально активную деятельность социально незащищенных групп граждан (инвалиды, сироты, выпускники детских домов, пожилые люди), а также лиц, освобожденных из мест лишения свободы;

л) деятельность по организации выставок – ярмарок; ярмарок; сезонно-ярмарочной торговли и др.

Стоит отметить, что из общего количества арендаторов муниципального имущества субъектами малого и среднего предпринимательства являются 63% арендаторов; некоммерческими организациями – 28 % арендаторов.

К вышеуказанным категориям не относятся такие арендаторы муниципального имущества, как:

ООО «Управляющая компания ДЕЗ Восточного жилого района»;

АО «Ханты-Мансийский негосударственный пенсионный фонд»;

ООО «Нэт Бай Нэт Холдинг» и Бойко Юрий Иванович, что составляет 9% от общего числа арендаторов муниципального имущества.

В отличие от прежней Методики проект предлагает использовать один понижающий коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора   
на арендуемой площади, который применяется при расчете арендной платы   
в случае передачи муниципального имущества субъектам малого и среднего предпринимательства, организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства   
и некоммерческим организациям. В связи с чем, предполагается повысить конкуренцию на рынке аренды муниципального имущества и прозрачность при исчислении арендной платы.

Кроме того, с одной стороны, проект методики является нормативным актом, стимулирующим развитие необходимых городу видов экономической деятельности, с другой, нормативным актом, ограничивающим спекулятивные проявления на рынке аренды муниципального имущества, что выражено   
в значительном повышении арендной платы в случае заключения договоров субаренды и установлении «отсекающих» коэффициентов для высокомаржинальных видов экономической деятельности, не нуждающихся   
в поддержке и муниципальных преференциях.

Действующие на территории муниципального образования нормативные акты предусматривают проведение текущего и капитального ремонта арендуемого муниципального имущества силами и за счет средств арендатора.

Реконструкция арендованного муниципального имущества, осуществляется арендатором самостоятельно, с согласия арендодателя. Согласование проведения реконструкции оформляется муниципальным правовым актом Администрации города.

В целях создания условий для улучшения эксплуатационных показателей муниципального имущества, переданного в аренду предлагается утвердить Порядок проведения капитального ремонта, реконструкции муниципального недвижимого имущества, переданного в аренду, в соответствии с которым арендатор вправе провести капитальный ремонт и (или) реконструкцию муниципального имущества, относящихся к неотделимым улучшениям муниципального имущества, с последующим уменьшением арендной платы по договору аренды.

Предлагаемые изменения обусловлены тем, что:

1. арендаторы муниципального имущества не заинтересованы в его ремонте, восстановлении и поддержании такого имущества   
   в работоспособном состоянии,
2. ветхость имущества, после его освобождения затрудняет дальнейшее его использование;
3. вод в эксплуатацию основной массы помещений казны города Сургута был осуществлен в период с 1988 по 2000 годы;
4. капитальный ремонт имущества не производился.

Включение в нормативный акт положения о ремонте, предусматривающего уменьшение арендной платы целесообразно   
по следующим основаниям:

- главная цель передачи муниципального имущества в аренду - исполнение вопросов местного значения (ст. 16, 50 ФЗ № 131-ФЗ от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», что возможно при полноценном функционировании всех объектов недвижимости, составляющих казну муниципального образования);

- реальная имущественная поддержка социально значимых видов деятельности малого бизнеса и некоммерческих организаций возможна только при условии нормального функционирования и пригодности передаваемого   
в аренду имущества;

- вложение собственных средств в муниципальное имущество (инвестиции) повысит заинтересованность арендатора в бережном, долгосрочном использовании данного имущества;

- инвестирование собственных средств арендатора в объекты муниципальной собственности повысит рыночную стоимость   
и привлекательность объекта муниципальной собственности;

- инвестирование собственных средств арендатора в объекты муниципальной собственности дисциплинирует арендатора и стимулирует его на более качественное и своевременное исполнения обязанностей   
по договору;

- освобождение арендатора от внесения арендных платежей на период капитального ремонта (реконструкции) позволит заинтересовать потенциальных пользователей муниципального имущества (арендаторов) создать реальную конкуренцию.

Председатель комитета

по управлению имуществом С.М. Пешков