

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту решения Глазовской городской Думы «Об утверждении квартальных ставок арендной платы, квартальной базовой ставки арендной платы и корректировочных коэффициентов по видам деятельности физических и юридических лиц за арендуемые объекты муниципального нежилого фонда на 2021 г.»

1. Описание проекта

Проект решения Глазовской городской Думы «Об утверждении квартальных ставок арендной платы, квартальной базовой ставки арендной платы и корректировочных коэффициентов по видам деятельности физических и юридических лиц за арендуемые объекты муниципального нежилого фонда на 2021 г.» (далее по тексту – МНПА) разработан в соответствии с Положением «О порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом города Глазова», утвержденным решением Глазовской городской Думы от 26.04.2006 г. № 120, Положением «О порядке предоставления в аренду муниципального имущества города Глазова», утвержденным решением Глазовской городской Думы от 27.05.2009 г. № 744.

Разработчиком проекта МНПА является Управление имущественных отношений Администрации города Глазова (далее по тексту – Управление).

2. Цели регулирования.

В связи с тем, что отсутствует федеральный закон, предусматривающий необходимость государственного регулирования арендной платы, то муниципальное образование «Город Глазов» вправе устанавливать правила, которыми будет руководствоваться при определении арендной платы при предоставлении в аренду муниципального имущества (пункт 20 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»).

Настоящим проектом МНПА утверждаются квартальные ставки арендной платы, квартальная базовая ставка арендной платы и корректировочные коэффициенты по видам деятельности физических и юридических лиц за арендуемые объекты муниципального нежилого фонда на 2021 год (далее по тексту – ставка) с целью применения ставки при предоставлении в аренду муниципального имущества без проведения торгов.

3. Оценка расходов бюджета муниципального образования «Город Глазов»

На исполнение полномочий, необходимых для реализации предлагаемого проекта МНПА, расходов из бюджета города Глазова не потребуется.

4. Описание основных групп субъектов предпринимательской деятельности, интересы которых будут затронуты

Предлагаемый проект МНПА затрагивает интересы индивидуальных предпринимателей, физических и юридических лиц, являющихся арендаторами муниципального недвижимого имущества, а также потенциальных арендаторов.

5. Возможные варианты достижения поставленных целей

I. Вариант.

Принятие проекта МНПА позволит муниципальному образованию «Город Глазов» более эффективно использовать муниципальное недвижимое имущество, а именно: сдавая площади в аренду, муниципальные учреждения и муниципальные предприятия города Глазова не будут нести расходов на проведение оценки рыночной стоимости арендной платы.

II. Вариант

В случае отсутствия МНПА, регулирующего размер арендной платы при предоставлении муниципального имущества в аренду, появятся дополнительные денежные расходы на проведение оценки рыночной стоимости арендной платы, а также затраты по времени (длительность мероприятий по оценке).

6. Описание выгод и издержек каждого варианта

При подготовке проекта МНПА Управлением проведен анализ арендной платы, применяемой на территории города Глазова. Анализ проводился в виде опроса арендодателей, которые размещают свои объявления на сайте avito.ru. Ниже приведена таблица, в которой помещения разбиты на сегменты:

Тип помещения	Арендная плата, руб.	Адрес
Помещения, предназначенные под гаражи, складские помещения, подвалы (без коммунальных расходов)	107,00 – 120,00	ул. Крылова, 51 ул. Драгунова, 75б
Помещения, предназначенные под торговлю (без коммунальных расходов)	151,90 – 1 000,00	ул. Ленина, 21 ул. Советская, 34 ул. Кирова, 51
Помещения, предназначенные для предоставления услуг населению, свободного назначения (без коммунальных расходов)	186,00 – 350,00	ул. Пряженникова, 63а ул. Сулимова, 71 ул. Пряженникова, 63АС2
Помещения, предназначенные для офисов (без коммунальных расходов)	148,00 – 203,00	ул. Кирова, 51

В качестве факторов, влияющих на ценообразование таких сегментов недвижимости, как торгово-офисная, производственно-складская, а также недвижимость, предназначенная для хранения транспорта, можно выделить основные: назначение, месторасположение, площадь.

Диапазон предложений арендной платы в городе Глазове в сегменте недвижимости под гаражи, складские помещения, подвалы варьируется от 107,00 до 120,00 рублей за 1 м² в месяц. Низкая стоимость обусловлена отдаленностью помещений от центра города и отсутствием отопительной системы. Также помещения под гаражи, склады активно берут в аренду при развитии торговой сети.

Диапазон предложений арендной платы в городе Глазове в сегменте недвижимости под торговлю варьируется от 151,90 до 1 000,00 рублей за 1 м² в месяц. Однако пандемия, длительный карантин, скачки курса валют существенно повлияли на данный сегмент рынка недвижимости. Хотя арендодатели, предоставляя имущество в аренду, идут на определенные компромиссы, например: предоставляют первый месяц бесплатно, либо 50 % от арендной платы, не включают стоимость электроэнергии (при установке от 1 до 3 компьютеров).

Диапазон предложений арендной платы в городе Глазове в сегменте недвижимости под предоставление услуг либо свободного назначения варьируется от 186,00 до 350,00 рублей за 1 м² в месяц.

Диапазон предложений арендной платы в городе Глазове в сегменте недвижимости под офис варьируется от 148,00 до 203,00 рублей за 1 м² в месяц.

Средняя величина арендной платы, учитывая все проанализированные сегменты рынка недвижимости, составляет 246,21 рублей за 1 м² в месяц (без учета коммунальных расходов).

С учетом коммунальных расходов, средняя величина арендной платы на рынке недвижимости, составляет 448,83 рублей за 1 м² в месяц.

Ставка, действующая на сегодняшний день на территории муниципального образования «Город Глазов» составляет 190 рублей за 1 м² в месяц без учета коммунальных расходов. Соответственно, при принятии I варианта для индивидуальных предпринимателей, физических и юридических лиц, являющихся арендаторами муниципального недвижимого имущества, а также потенциальных арендаторов, она будет более привлекательна, чем арендная плата, установленная частными лицами.

И конечно, отсутствие МНПА окажет негативные воздействия не только на арендаторов, но и на муниципальные учреждения и муниципальные предприятия города Глазова.

7. Реализация выбранного варианта

Проанализированная величина арендной платы коммерческой недвижимости в городе Глазове составляет 246,21 рублей за 1 м² в месяц без учета коммунальных расходов.

Ставка, действующая на сегодняшний день на территории муниципального образования «Город Глазов» составляет 190 рублей за 1 м² в месяц без учета коммунальных расходов.

Принимая во внимание социально-экономическую ситуацию (в том числе последние события: пандемия коронавируса), характеризующуюся снижением промышленного производства, располагаемых доходов населения, инвестиционной активности, в частности, снижением активности на рынке недвижимости, предлагаем утвердить предыдущий размер базовой ставки арендной платы равной 570,00 рублей за 1 м² в квартал.

Показателем эффективности предлагаемого проекта МНПА является стабильность размера квартальной базовой ставки арендной платы, то есть установленная решением Глазовской городской думы ставка, является фиксированной.

Также показателем эффективности предлагаемого проекта МНПА является: использование ставки муниципальными учреждениями и муниципальными предприятиями города Глазова при предоставлении своих площадей в аренду. Используя ставку, при заключении договоров аренды без торгов (в основном выставки-продажи, аренда спортивных залов, аренда концертного зала и т.д.), муниципальные учреждения и муниципальные предприятия города Глазова не несут расходов на проведение оценки рыночной стоимости арендной платы.

Разработчик проекта
начальник управления имущественных отношений,
наделенного правами юридического лица,
Администрации города Глазова



О.В. Матвеева