

Российская Федерация
Дума Великого Новгорода

РЕШЕНИЕ

Об утверждении базовых ставок
арендной платы за муниципальное
недвижимое имущество Великого
Новгорода (нежилые помещения,
здания, сооружения) на 2025 год

Дума Великого Новгорода

РЕШИЛА:

1. Утвердить прилагаемые базовые ставки арендной платы за муниципальное недвижимое имущество Великого Новгорода (нежилые помещения, здания, сооружения) на 2025 год.
2. Настоящее решение вступает в силу с 1 января 2025 года.
3. Опубликовать настоящее решение в газете "Новгород".

Проект подготовил и завизировал:
Председатель комитета по управлению
муниципальным имуществом и земельными
ресурсами Великого Новгорода

А.С. Тюлин

01.11.2024

СОГЛАСОВАНО:

Временно исполняющий обязанности
заместителя Главы
администрации Великого Новгорода



С.О. Андреев

Заместитель Главы
администрации Великого Новгорода



М.П. Воробьева

Заместитель Главы
администрации Великого Новгорода



М.В. Дорошенкова

Заместитель Главы
администрации Великого Новгорода



О.С. Павлова

Заместитель Главы
администрации Великого Новгорода



С.М. Пенязь

Председатель комитета организационной
работы и делопроизводства
администрации Великого Новгорода



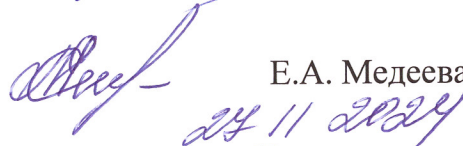
М.А. Азнаурова

Председатель комитета по
строительству и архитектуре
администрации Великого Новгорода



Р.П. Баранов

Председатель комитета финансов
администрации Великого Новгорода



Е.А. Медеева

Председатель комитета правового обеспечения
администрации Великого Новгорода



В.Ф. Скиданова

Смирнова Юлия Борисовна
983-609

РАССМОТРЕНО
НА ЗАСЕДАНИИ КОЛЛЕГИИ
АДМИНИСТРАЦИИ В.НОВ-ДА
03.12.2024.

Список рассылки:
КУМИ - 3 экз.



УТВЕРЖДЕНЫ
решением Думы Великого Новгорода
от _____ № ____

**Базовые ставки
арендной платы за муниципальное недвижимое имущество Великого
Новгорода (нежилые помещения, здания, сооружения) на 2025 год**

Номер зоны	Территориально-экономический расчётный район	Ставка арендной платы (руб. за 1 кв. м в год)
I	1, 2, 5, 20, 21	7562
II	11, 12	6580
III	4, 6, 8, 15	5634
IV	3, 9, 10, 13, 22, 24	3745
V	7, 14, 16, 17, 18, 19, 23, 25, 26	3745

Примечание: при сдаче в аренду муниципального недвижимого имущества, расположенного за пределами территории муниципального образования – городского округа Великий Новгород, применять ставку арендной платы за 1 кв. м в год, соответствующую территориально-экономическому расчётному району 19

**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 2025 год"**

Проект решения Думы Великого Новгорода "Об утверждении базовых ставок арендной платы за муниципальное недвижимое имущество Великого Новгорода (нежилые помещения, здания, сооружения) на 2025 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 4,5 %.

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 2024 год, утвержденные решением Думы Великого Новгорода от 28.11.2023 № 56.

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 - 7236 рублей;
- в Западном районе города - 6297 рублей;
- в районе улиц Большой Санкт-Петербургской, Черепичной, Павла Левита, Щусева, Псковской - 5391 рубль;
- в удаленных районах города (мкр. Деревяницы, Кречевицы, Волховский, «Ивушки» и «Аркажская слобода») - 3584 рубля.

По состоянию на 01.11.2024 комитетом заключено 48 договоров аренды недвижимого имущества, из них:

- по 47 договорам арендная плата определяется в соответствии с отчетами о рыночной стоимости;

- в отношении 1 договора арендная плата рассчитывается по базовым ставкам (договор, действующий в 2024 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 3,2 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 аренды 1 кв. м в месяц в зависимости от месторасположения объекта недвижимости составляет:

- в центральной части города или на Торговой стороне – 830-2500 рублей (9960-30000 рублей в год);

- в Западном районе города – 500-2000 рублей (6000-24000 рублей в год);

- в районе улиц Большой Санкт-Петербургской (конец), Павла Левита, Щусева, Псковской (за исключением районов нового жилищного строительства) – 600-1400 рублей (7200-16800 рублей в год);

- в удаленных районах города (микрорайоны Деревяницы, Кречевицы, Волховский, улиц Рабочей, Северной) – 200-600 рублей (2400-7200 рублей в год).

Учитывая изложенное, увеличение базовой ставки арендной платы является экономически обоснованным. При этом, для определения объема увеличения базовой ставки арендной платы на 2025 год учитывался прогнозируемый Министерством экономического развития Российской Федерации показатель инфляции на 2025 год, учитывающий рост цен на конец периода, к декабрю предыдущего года, по базовому варианту – 104,5 %. На основании изложенного, в рассматриваемом проекте решения Думы Великого Новгорода предлагается увеличение действующих базовых ставок арендной платы на 4,5 %.

Увеличение в 2025 году действующих базовых ставок арендной платы за муниципальное недвижимое имущество Великого Новгорода на коэффициент инфляции на 2025 год в размере 4,5 % 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 4,5 %.

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

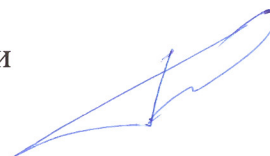


А.С. Тюлин

**Финансово-экономическое обоснование
проекта решения Думы Великого Новгорода "Об утверждении базовых ставок
арендной платы за муниципальное недвижимое имущество Великого
Новгорода (нежилые помещения, здания, сооружения) на 2025 год"**

Предлагаемый для рассмотрения Думой Великого Новгорода проект решения "Об утверждении базовых ставок арендной платы за муниципальное недвижимое имущество Великого Новгорода (нежилые помещения, здания, сооружения) на 2025 год" после его принятия не потребует выделения дополнительных финансовых средств из бюджета Великого Новгорода.

Председатель комитета по управлению
муниципальным имуществом и земельными
ресурсами Великого Новгорода



А.С. Тюлин

Перечень муниципальных правовых актов, подлежащих признанию утратившими силу, изменению, дополнению, в связи с принятием проекта решения Думы Великого Новгорода "Об утверждении базовых ставок арендной платы за муниципальное недвижимое имущество Великого Новгорода (нежилые помещения, здания, сооружения) на 2025 год"

Предлагаемый для рассмотрения Думой Великого Новгорода проект решения "Об утверждении базовых ставок арендной платы за муниципальное недвижимое имущество Великого Новгорода (нежилые помещения, здания, сооружения) на 2025 год" после его принятия не потребует внесения изменений, признания утратившими силу, дополнения муниципальных правовых актов.

Председатель комитета по управлению
муниципальным имуществом и земельными
ресурсами Великого Новгорода



А.С. Тюлин

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об оценке регулирующего воздействия проекта акта

Комитет экономического развития и инвестиций Администрации Великого Новгорода в соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов, оценки фактического воздействия и экспертизы действующих нормативных правовых актов Администрации Великого Новгорода, Мэра Великого Новгорода, утвержденным постановлением Администрации Великого Новгорода от 22.11.2023 № 5638 (далее - Порядок), рассмотрев проект акта «Об утверждении базовых ставок арендной платы за муниципальное недвижимое имущество Великого Новгорода (нежилые помещения, здания, сооружения) на 2025 год», подготовленный и направленный для подготовки настоящего заключения комитетом по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами Великого Новгорода, сообщает следующее.

Проект акта направлен для подготовки настоящего заключения впервые.

Информация об оценке регулирующего воздействия проекта акта размещена разработчиком на официальном сайте Администрации Великого Новгорода в сети Интернет по адресу: <https://velikij-novgorod-r49.gosweb.gosuslugi.ru/>, а также на региональном портале по адресу: <http://regulation.novreg.ru>.

В пояснительной записке разработчик указал, что проект правового акта предусматривает увеличение действующих базовых ставок арендной платы за муниципальное недвижимое имущество на 4,5 %.

При разработке проекта акта был изучен опыт Саратовской и Свердловской областей в соответствующей сфере правового регулирования.

Расходы бюджета Великого Новгорода в связи с вводимым правовым регулированием отсутствуют, доходы бюджета Великого Новгорода с учетом увеличения ставок арендной платы вырастут на 3,2 тыс. рублей.

Разработчиком проведены публичные консультации по проекту акта в срок с 08.11.2024 г. по 21.11.2024 г.

В целях подготовки предложений и замечаний по проекту акта информация о проведении публичных консультаций была направлена в адрес следующих органов государственной (муниципальной) власти и организаций:

1. Аппарат Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Новгородской области;
2. Союз "Новгородская торгово-промышленная палата";
3. Союз предпринимателей Новгородской области;
4. Региональное объединение работодателей «Союз промышленников и предпринимателей Новгородской области».

В ходе проведения публичных консультаций по проекту акта Уполномоченным по защите прав предпринимателей в Новгородской области было представлено заключение (исх. № 719/279 от 19.11.2024), в котором Уполномоченным принято во внимание, что для определения объема увеличения базовой ставки арендной платы на 2024 год прогнозируемый Министерством экономического развития Российской Федерации показатель среднегодовой инфляции на 2025 год по базовому варианту – 104,5%, является экономически обоснованным. В то же время Уполномоченным отмечено, что существуют возможные риски для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности в результате принятия данного нормативного правового акта, препятствующие достижению целей правового регулирования.

Из представленных разработчиком проекта акта пояснений установлено,

увеличение в 2025 году действующих базовых ставок арендной платы за муниципальное недвижимое имущество Великого Новгорода на коэффициент инфляции на 2025 год в размере 4,5 % 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. Из 48 договоров аренды недвижимого имущества только в отношении 1 договора арендная плата рассчитывается по базовым ставкам (договор, действующий в 2024 году, 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 3,2 тыс. рублей. Среди заключенных договоров отсутствуют договоры аренды, заключенные с субъектами малого и среднего предпринимательства.

Иных замечаний и предложений в ходе проведения публичных консультаций в отношении проекта акта заинтересованными лицами не представлено.

По результатам рассмотрения проекта акта и сводного отчёта процедуры, предусмотренные пунктами 3.2. – 3.7. Порядка проведения ОРВ, разработчиком соблюдены.

Наличие проблемы и целесообразность ее решения предложенным способом правового регулирования разработчиком доказаны.

На основе проведенной оценки регулирующего воздействия проекта акта с учетом мотивированной позиции разработчика, представленной по итогам проведения публичных консультаций, сделаны следующие выводы:

- о наличии достаточного обоснования решения проблемы предложенным способом регулирования,
- об отсутствии положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих их введению, а также положений, приводящих к возникновению необоснованных расходов для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также бюджета Великого Новгорода.

**Председатель комитета
экономического развития и инвестиций
Администрации Великого Новгорода**

**Гугнин
Дмитрий
Алексеевич**

Д.А. Гугнин

Подписано: Гугнин Дмитрий
Алексеевич
DN: cn=Гугнин Дмитрий Алексеевич,
o=RU, ou=АДМИНИСТРАЦИЯ
ВЕЛИКОГО НОВГОРОДА,
email=gda@adm.nov.ru
Дата: 2024.11.28 15:57:36 +0300