

Сводка предложений

Наименование проекта: проект решения Городской Думы города Калуги «Об утверждении базовой арендной ставки»

Дата проведения публичного обсуждения: 13.10.2022 - 27.10.2021.

Количество экспертов, участвовавших в обсуждениях: 1.

Дата составления: 28.10.2022.

№ п/п	Участник обсуждения	Позиция участника обсуждения	Комментарий
1	Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Калужской области А.Н.Колпаков	<p>1. Расчет размера базовой арендной ставки поставлен в зависимость от индекса потребительских цен (далее - ИПЦ), что является необоснованным. К тому же применяется показатель ИПЦ за последние 3 года, что необоснованно, т.к. базовая арендная ставка пересматривалась в декабре 2021 года и ее размер был установлен с учетом ИПЦ за 2019, 2020 и 2021 годы. Необоснованно сравнение индекса потребительских цен с августом 2021 года.</p> <p>2. По аналитическим данным, размещенным в общедоступных источниках, прослеживается снижение цен на аренду торговых помещений в г. Калуге</p> <p>3. В соответствии со ст. 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (далее – Федеральный закон) проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично муниципальным образованияам, в целях их передачи в аренду.</p>	<p>1. Замечание отклонено. Использование ИПЦ при расчете базовой арендной ставки не противоречит действующему законодательству. Проект был разработан в августе 2022 года, поэтому за основу взят ИПЦ за август 2022 года. ИПЦ на товары и услуги в августе 2022 года по отношению к августу 2021 года составил 114,3 %. Повышение базовой ставки арендной платы на 14,3% считаем необоснованно высоким. Кроме того, анализ стоимости коммерческой недвижимости города Калуги показал, что стоимость 1 кв.м муниципальной аренды, рассчитанной на основании методики с применением коэффициентов (износ, престижность местоположения, благоустроенность, вид деятельности), ниже стоимости 1 кв.м аренды коммерческой недвижимости в среднем на 43,8%.</p> <p>2. Замечание отклонено. Из 106 заключенных договоров аренды муниципального недвижимого имущества под торговлю переданы только 2 нежилых помещения. Т.о. учитывать стоимость коммерческой аренды торговых площадей считаем необоснованным.</p> <p>3. Замечание отклонено. Согласно ст. 5 Федерального закона к объектам оценки относятся: отдельные материальные объекты (вещи), совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия), право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества, права требования, обязательства (долги), работы, услуги,</p>

			<p>информация, иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.</p> <p>Исходя из смысла статей 5 и 8 Федерального закона арендный платеж не может быть отнесен к объектам гражданских прав, а значит его нельзя расценивать как объект оценки. То есть можно сделать вывод, что Федеральным законом не предусмотрена обязательная оценка платы за пользование имуществом (арендной платы).</p>
--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

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

Руководитель ответственного подразделения органа - разработчика

Ю.Виноградова

подпись

Ю.В.Виноградова

И.О.Фамилия

«28» октября 2022 г.