

Финансово-экономическое обоснование

к проекту постановления администрации области «Об утверждении на 2017 год численных значений коэффициентов для расчета годовой арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества, находящимися в государственной собственности Владимирской области»

1. Принятие постановления администрации области «Об утверждении на 2017 год численных значений коэффициентов для расчета годовой арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества, находящимися в государственной собственности Владимирской области» не потребует дополнительных бюджетных ассигнований и не повлечет дополнительных расходов бюджета и изменения целевых показателей государственных программ Владимирской области.

2. В соответствии с Порядком расчета годовой арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества, находящимися в государственной собственности Владимирской области, утвержденным постановлением Губернатора области от 19.03.2009 № 211, базовая ставка арендной платы устанавливается в размере не более 10% от показателя средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения по Владимирской области, утвержденного на IV квартал предшествующего года.

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12.09.2016 № 633/пр «О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на IV квартал 2016 года» показатель средней рыночной стоимости 1 кв.м общей площади жилого помещения по Владимирской области на IV квартал 2016 года установлен в размере 32 991 руб.

Базовая ставка арендной платы на 2017 год составит 3 299 руб. и останется на уровне 2016 года.

По данным Федеральной службы государственной статистики индекс потребительских цен в октябре 2016 года составляет 106,1 % к октябрю 2015 года (http://www.gks.ru/bgd/free/b04_03/IssWWW.exe/Stg/d01/225.htm).

Таким образом, при росте уровня потребительских цен базовая ставка арендной платы за государственное имущество Владимирской области на 2017 год не меняется относительно 2016 года, в связи с чем предлагается увеличить в 2017 году:

- на 5,3 % один из коэффициентов качества нежилого помещения, учитывающий расположение помещения в здании (с 0,95 до 1,0);

- на 7,1 % один из коэффициентов типа деятельности, применяемый при передаче в аренду имущества для осуществления риэлторской, оценочной, страховой деятельности; рекламных агентств; гостиничного и туристического бизнеса; кафе, ресторанов, баров; оказания услуг сотовой связи (с 1,4 до 1,5).

Также настоящим проектом постановления предлагается конкретизировать один из коэффициентов типа деятельности (0,25) – «для деятельности по обеспечению горячим питанием, предусматривающим наличие горячего первого

и (или) второго блюда, в образовательных, медицинских и социальных учреждениях» (в 2016 году – «для деятельности по организации питания (в т.ч. торговли продуктами питания) в образовательных, медицинских и социальных учреждениях»).

3. В настоящее время в реестре договоров аренды государственного имущества Владимирской области учитывается 601 договор аренды недвижимого имущества.

3.1. В 2016 году сумма годовой арендной платы по 569 договорам, арендная плата по которым поступает в распоряжение бюджетных и автономных учреждений и государственных унитарных предприятий Владимирской области, составляет 137 818,5 тыс.руб., из них:

- по 48 договорам годовая арендная плата рассчитана исходя из минимальной ставки арендной платы в размере 1500 руб. за 1 кв.м в год, утвержденной Законом Владимирской области от 28.12.2015 № 188-ОЗ «Об областном бюджете на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов», и составляет 15 877,31 тыс.руб.;

- по 143 договорам годовая арендная плата установлена на основании отчетов о рыночной стоимости арендной платы и составляет 41 747,17 тыс.руб.;

- по 378 договорам годовая арендная плата рассчитана в соответствии с Порядком расчета годовой арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества, находящимися в государственной собственности Владимирской области, утвержденным постановлением Губернатора области от 19.03.2009 № 211 (далее – Порядок расчета), с использованием коэффициентов для расчета арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества, находящимися в государственной собственности Владимирской области, утвержденными на 2016 год постановлением администрации области от 21.12.2015 № 1280 (далее – коэффициенты на 2016 год), и составляет 80 194,02 тыс.руб.

3.2. В настоящее время в областной бюджет поступает арендная плата по 32 договорам аренды недвижимого имущества.

По 5 договорам в аренду передано имущество государственных казенных учреждений, годовая стоимость аренды в 2016 году составляет 463,34 тыс.руб., из них:

- по 1 договору годовая арендная плата рассчитана исходя из минимальной ставки арендной платы и составляет 231,46 тыс.руб.;

- по 4 договорам годовая арендная плата рассчитана в соответствии с Порядком расчета и использованием коэффициентов на 2016 год, и составляет 231,88 тыс.руб.

По 27 договорам в аренду передано имущество, составляющее казну Владимирской области. Годовая стоимость аренды по указанным договорам рассчитана в соответствии с Порядком расчета и использованием коэффициентов и составляет в 2016 году 1 558,75 тыс.руб.

3.3. В случае принятия постановления администрации области «Об утверждении на 2017 год численных значений коэффициентов для расчета годовой арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества,

находящимися в государственной собственности Владимирской области» в предлагаемой редакции при условии сохранения количества договоров аренды и состава передаваемого в аренду имущества увеличение стоимости аренды по договорам, арендная плата по которым рассчитана в соответствии с Порядком расчета и поступает в распоряжение бюджетных и автономных учреждений и государственных унитарных предприятий, ориентировочно составит 6 270,6 тыс.руб., в том числе:

- 3 990,53 тыс.руб. – по договорам, по которым при расчете арендной платы применен в настоящее время один из коэффициентов качества нежилого помещения (Кнж), учитывающий расположение помещения в здании (на 5,3 % по 384 договорам);

- 507,86 тыс.руб. - по договорам, по которым при расчете арендной платы применен в настоящее время коэффициент типа деятельности (Ктд) 1,4 (на 7,1 % по 45 договорам);

- 1 772,21 тыс.руб. – по 12 договорам, заключенным для организации торговли продуктами питания в образовательных, медицинских и социальных учреждениях (в 4,4 раза). При этом стоимость аренды для деятельности по обеспечению горячим питанием, предусматривающим наличие горячего первого и (или) второго блюда, в указанных учреждениях в зависимости от коэффициента типа деятельности не изменится.

Увеличение стоимости аренды по договорам аренды имущества, составляющего казну Владимирской области, и имущества, закрепленного за государственными казенными учреждениями, арендная плата по которым рассчитана в соответствии с Порядком расчета годовой арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества, находящимися в государственной собственности Владимирской области, утвержденным постановлением Губернатора области от 19.03.2009 № 211, и поступает в областной бюджет при условии сохранения количества договоров аренды и состава передаваемого в аренду имущества ориентировочно составит 14,33 тыс.руб., в том числе:

- 13,65 тыс.руб. – по договорам, по которым при расчете арендной платы применен в настоящее время один из коэффициентов качества нежилого помещения (Кнж), учитывающий расположение помещения в здании (на 5,3 % по 6 договорам);

- 0,68 тыс.руб. - по 1 договору, при расчете арендной платы по которому применен в настоящее время коэффициент типа деятельности (Ктд) 1,4 (на 7,1 %).

Учитывая, что объекты газового хозяйства в соответствии с Программой (прогноznым планом) приватизации государственного имущества запланированы к продаже принятие настоящего проекта постановления не отразится существенно на поступлении доходов в бюджет области.

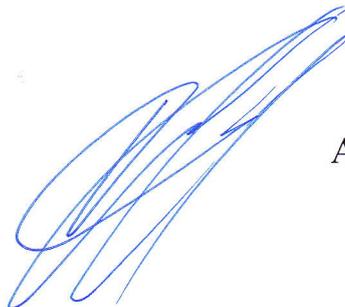
Перерасчет стоимости аренды по долгосрочным договорам, по которым арендная плата была установлена на основании рыночной оценки или по результатам торгов, производится в соответствии с Порядком расчета годовой арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества, находящимися в государственной собственности Владимирской области,

утвержденным постановлением Губернатора области от 19.03.2009 № 211, с применением коэффициента 1,1 (увеличение на 10 %), учитывающего инфляцию.

Стоимость аренды по договорам, расчет по которым произведен исходя из минимальной ставки арендной платы увеличится на 6,7 % относительно уровня 2016 года.

4. Учитывая, что настоящий проект постановления администрации области предусматривает повышение арендной платы, в основном, в пределах уровня инфляции, утверждение предлагаемых на 2017 год численных значений коэффициентов для расчета годовой арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества, находящимися в государственной собственности Владимирской области, не окажет существенного влияния на конкурентную среду и население области.

Директор департамента
имущественных и земельных отношений



А.В. Сердюков