



**ДУМА
ГОРОДА
ВЛАДИВОСТОКА**

ул. Суханова, д. 3, г. Владивосток, 690091
Тел.: 243-22-42, факс: 243-28-12

info@dumavlad.ru

ИНН 2536111725, КПП 253601001

27.02.2024 № *1283 П/М*

На № _____ от _____

Главе города Владивостока

К.В. Шестакову

Уважаемый Константин Владимирович!

В Думу города Владивостока поступило обращение директора частного общеобразовательного учреждения «начальная общеобразовательная школа «ЭВРИКА» по вопросам установления корректирующего коэффициента при расчете арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Владивостокского городского округа, и предоставляемые в аренду организациям, осуществляющим образовательную деятельность.

Заявитель просит рассмотреть возможность установления льготного корректирующего коэффициента при расчете арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Владивостока, и переданные в аренду организациям, осуществляющим образовательную деятельность, при условии, что на таких земельных участках расположены муниципальные объекты недвижимого имущества, переданные в использование данным организациям на условиях договора аренды.

Также заявитель просит рассмотреть возможность установления единых корректирующих коэффициентов для зданий (сооружений), занимаемых образовательными организациями и земельных участков, предоставляемых данным образовательным организациям.

На основании изложенного, в целях подготовки ответа заявителю прошу Вас рассмотреть обращение (прилагается) и представить в Думу города Владивостока информацию по существу поставленных в обращении вопросов.

Приложение: на 4 л. в 1 экз.



Председатель Думы

 А.П. Брик

**ЧАСТНОЕ ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «НАЧАЛЬНАЯ
ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ШКОЛА «ЭВРИКА» Г.ВЛАДИВОСТОКА**

ОГРН 1032501902840 ИНН 2538044506/КПП 253801001

Адрес: 690014, г.Владивосток, ул.Толстого, 86

Регистрационный номер лицензии: № 138, дата предоставления лицензии: 20.08.2021г.,
выдана Министерством образования Приморского края

Председателю Думы г. Владивостока
Брику А.П.

Исх.№2-02/24 от 14.02.2024г.

Уважаемый Андрей Петрович!

ЧОУ «Начальная общеобразовательная школа «Эврика», являющееся некоммерческой общеобразовательной организацией, обратилось в 2023г. в Управление муниципальной собственности города Владивостока с заявлением о заключении договора аренды муниципального имущества по адресу: г.Владивосток, ул. Толстого, 86, на новый срок.

Школа осуществляет образовательную деятельность по данному адресу с 1994 года.

Действующий договор аренды, заключенный на срок с 01.09.2018г. по 31.08.2023г. (5 лет), предусматривал передачу в аренду «Объектов» - здания школы и земельного участка, на котором здание расположено. Арендная плата устанавливалась в размере **47 614,72 руб.**, в том числе: 7 950,72 руб. (с учетом применения льготного корректирующего коэффициента, установленного Решением Думы города Владивостока №137 от 27.02.2003г., с измен. от 27.12.2022г. №29-МПА) за здание школы; 39 664 руб. – за земельный участок.

Проект Договора на новый срок (на 3 года), предоставленный нашему Учреждению 26.12.2023, предусматривает передачу в аренду того же «Объекта» (здание школы и земельный участок, на котором расположено здание школы). Арендная плата по данному проекту договора устанавливается в размере **116 920,45 руб.**, в том числе: за нежилое здание – 10 293,45 руб. (с учетом применения льготного корректирующего коэффициента, установленного Решением Думы города Владивостока №137 от 27.02.2003г., с измен. от 27.12.2022г. №29-МПА), за земельный участок - 106 627,00 руб., что в 2,5 раза выше по отношению к прежней величине арендной платы.

Несмотря на то, что «объектом аренды» является здание школы и участок, как единый комплекс, что подтверждается пунктом 1.1. представленного проекта договора, размер арендной платы за здание и за земельный участок определены по-отдельности: размер арендной платы за здание – на основании Методики

Дума города Влс
Входящий № **12831Р**
16 **02** **2024**

расчета арендной платы, с применением корректирующего коэффициента (общеобразовательные организации), а размер арендной платы за земельный участок – на основании отчета об оценке рыночной стоимости. При этом в первом случае применен корректирующий коэффициент, предусмотренный для образовательных учреждений, а во втором – оценкой установлена рыночная стоимость аренды, не учитывающая факт расположения на земельном участке объекта недвижимого имущества, в котором осуществляется (и может осуществляться) только образовательная деятельность.

Полагаем, что в данном случае имеет место противоречие: федеральным законодательством установлена неразрывная связь объекта и земельного участка (статьи 1 и 35 ЗК РФ), на котором он расположен, в то же время при определении размера арендной платы, данная связь утрачивается.

Кроме того, п. 2 ст.9 №168-МПА «Положения о способах управления и распоряжения муниципальным имуществом г. Владивостока» предусматривается, что арендная плата при заключении договоров аренды без проведения торгов с некоммерческими организациями (в том числе, осуществляющими деятельность в области образования, просвещения, науки... см. п.9 ст.31-1 ФЗ «О некоммерческих организациях») определяется на основании Методики расчета арендной платы, утвержденной Думой г.Владивостока. Одновременно с этим, в отношении другой части «Объекта аренды» при определении размера арендной платы применяется метод оценки рыночной стоимости.

Несмотря на то, что Решением Думы г.Владивостока предусмотрен льготный корректирующий коэффициент в отношении зданий для осуществления образовательной деятельности, муниципальным законодательством не предусмотрен аналогичный льготный корректирующий коэффициент в отношении земельных участков, на которых они расположены.

Устанавливая рыночную ставку арендной платы за земельный участок, собственник - в лице Администрации города Владивостока (арендодатель), вместе с тем, ограничивает некоммерческую организацию (арендатора) ведением исключительно образовательной деятельности на данном земельном участке.

Полагаем, что имеющиеся в муниципальных актах противоречия и пробелы в конечном итоге негативно скажутся на социально значимой группе – детях, получающих образование в нашем учреждении, и в целом на социально ориентированной деятельности – образовании, поддержка которой предусмотрена законодательно, в частности подпунктом 9 пункта 1 статьи 31.1. №7-ФЗ от 12.01.1996 (в ред. от 01.01.2024г.) «О некоммерческих организациях».

Учитывая вышесказанное, а также принимая во внимание позицию Минэкономразвития и ФАС, выраженную Письмом от 14 августа 2014г (№19491-ЕЕ/Д05и) «О позиции Минэкономразвития и ФАС России по вопросу об

определении размера арендной платы при заключении на новый срок договоров аренды государственного и муниципального имущества с отдельными категориями арендаторов» и предусматривающую возможность передачи государственного и муниципального имущества, в том числе на новый срок, социально ориентированным некоммерческим организациям по льготным (отличным от рыночных) ставкам арендной платы, а также возможность определения арендной платы без учета оценки рыночной стоимости объекта,

просим Вас рассмотреть возможность:

- установления льготного корректирующего коэффициента при расчете арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности г. Владивостока, при условии, что на таких участках расположены муниципальные объекты недвижимого имущества, в которых осуществляется образовательная деятельность;

- установления единого порядка определения арендной платы в случаях, когда объектом аренды является здание, занимаемое образовательным учреждением, и земельный участок, на котором это здание расположено, с учетом основополагающего принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Дополнительно отметим, что действующий порядок определения арендной платы при заключении договоров аренды муниципального имущества, в совокупности с минимально установленными сроками аренды – 3 года (несмотря на то, что собственник, в лице Администрации вправе заключить долгосрочный договор аренды (часть 9 статьи 17.1. №135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», с измен. от 01.01.2024г.)), влечет существенные риски и ущемляет права образовательного учреждения - некоммерческой организации: с одной стороны, деятельность НКО не направлена на извлечение прибыли, является социально ориентированной и в этой связи имеет льготы и поддержку со стороны государства, с другой – в это же время представитель государственной власти в лице Администрации приравнивает такое учреждение к коммерческим, определяя для НКО рыночную стоимость арендной платы, при этом ограничивая ее ведением исключительно образовательной деятельности.

Кроме этого, заключая договоры на оказание платных образовательных услуг в начале освоения 4-х летней образовательной программы начального общего образования с учетом имеющихся расходов и обязательств, Учреждение не может быть уверено, что через небольшой промежуток времени (по сроку даже не охватывающий полный цикл 1-4 класс) стоимость аренды не вырастет в 2,5 раза (или на 250%)! Учреждение, соответственно, будет вынуждено заметно поднять стоимость услуг, чтобы не прекратить свою деятельность. В то же время, нагрузка

на родителей обучающихся существенно возрастет. При этом необходимо понимать, что Учреждение работает с детьми, нуждающимися в условиях малых групп в силу различных обстоятельств и особенностей развития.

Просим проявить понимание к сложившейся ситуации и помочь в её скорейшем разрешении.

С уважением к Вашей работе,

Директор ЧОУ «НШ «Эврика»  Э.И. Трубникова



Приложение:

1. Свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации;
2. Выписка из Лицензии на ведение образовательной деятельности;
3. Действующий договор аренды;
4. Проект договора на новый срок и сопроводительное письмо к нему;