

ДУМА ГОРОДА КОСТРОМЫ РЕШЕНИЕ

№ _____

**Об установлении на 2017 год значений и порядка
определения корректирующего коэффициента,
применяемого для расчета размера арендной платы за
предоставленные в аренду без торгов земельные участки,
находящиеся в муниципальной собственности города
Костромы**

В целях реализации статьи 8 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов, утвержденного решением Думы города Костромы от 17 декабря 2015 года № 269, руководствуясь статьями 29 и 55 Устава муниципального образования городского округа город Кострома, Дума города Костромы

РЕШИЛА:

1. Установить на 2017 год значение корректирующего коэффициента K_k , применяемого для расчета размера арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы, равным 1, за исключением случаев, установленных пунктом 2 настоящего решения.

2. Установить, что в 2017 году порядок определения корректирующего коэффициента K_k в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Костромы, относящихся к категории земель населенных пунктов, с нижеприведенным разрешенным использованием, определяется в соответствии с пунктами 3, 4 настоящего решения.

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	
1.	Жилая застройка	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка Среднеэтажная жилая застройка

		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
2.	Предпринимательство	Деловое управление
		Торговые центры (торгово-развлекательные центры)
		Рынки
		Магазины
		Банковская и страховая деятельность
		Общественное питание
		Гостиничное обслуживание
		Развлечения
		Обслуживание автотранспорта
		Объекты придорожного сервиса
		Выставочно-ярмарочная деятельность
3	Общественное использование объектов капитального строительства (в случае использования для коммерческих целей)	Бытовое обслуживание
		Здравоохранение
		Амбулаторно- поликлиническое обслуживание
		Стационарно медицинское обслуживание
		Ветеринарное обслуживание
		Амбулаторное ветеринарное обслуживание
		Приюты для животных
4.	Производственная деятельность	Недропользование
		Тяжелая промышленность
		Автомобилестроительная промышленность
		Легкая промышленность
		Фармацевтическая промышленность
		Пищевая промышленность
		Нефтехимическая промышленность
		Строительная промышленность
		Энергетика
		Атомная энергетика
		Связь
		Склады
		Обеспечение космической деятельности
Целлюлозно-бумажная промышленность		

3. Установить, что значения корректирующего коэффициента K_k , в отношении земельных участков, указанных в пункте 2 настоящего решения, за исключением случаев, указанных в пункте 4 настоящего решения, определяются по формуле:

$$K_k = K_{cp} \times K_m, \text{ где:}$$

K_m – коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка, значения которого утверждаются постановлением Администрации города Костромы с учетом территориально зонирования города Костромы;

K_{cp} – среднее значение корректирующего коэффициента, определяемое по формуле:

$$K_{cp} = A_{рын} : A_{норм}, \text{ где:}$$

$A_{рын}$ – рыночная стоимость размера арендной платы за 1 квадратный метр земельного участка, значения которой утверждаются постановлением Администрации города Костромы, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4 настоящего решения;

$A_{\text{норм}}$ – нормативная арендная плата 1 квадратного метра земельного участка, рассчитанная без учета корректирующего коэффициента, определяемая по формуле:

$$A_{\text{норм}} = C_{\text{кад}} : S_{\text{з}} \times K_{\text{а}} \times K_{\text{в}} \times K_{\text{и}}$$

$C_{\text{кад}}$ – кадастровая стоимость земельного участка, сведения о которой содержатся в Едином государственном реестре недвижимости;

$S_{\text{з}}$ – площадь земельного участка, сведения о которой содержатся в Едином государственном реестре недвижимости;

$K_{\text{а}}$ – коэффициент, учитывающий категорию арендатора, значения которого определены в приложении 1 к Порядку определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов, утвержденному решением Думы города Костромы от 17 декабря 2015 года № 269 (далее – Порядок определения размера арендной платы);

$K_{\text{в}}$ – коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка, значения которого определены в Приложении 2 к Порядку определения размера арендной платы;

$K_{\text{и}}$ – коэффициент, соответствующий произведению годовых индексов потребительских цен в Костромской области за период, прошедший со дня утверждения соответствующих результатов кадастровой оценки земель, определяемый в соответствии со статьей 7 Порядка определения размера арендной платы.

4. Размер корректирующего коэффициента может быть пересмотрен на основании обращения арендатора земельного участка либо лица, имеющего в соответствии с действующим законодательством право на предоставление земельного участка без проведения торгов, при определении иного размера рыночной стоимости арендной платы за 1 квадратный метр земельного участка ($A_{\text{рын}}$) на основании отчета, выполненного в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

5. Порядок пересмотра размера корректирующего коэффициента на основании обращения, указанного в пункте 4 настоящего решения, определяется Администрацией города Костромы.

6. Размер корректирующего коэффициента, определенный в соответствии с пунктом 4 настоящего решения, применяется со дня обращения арендатора земельного участка либо лица, имеющего в соответствии с действующим законодательством право на предоставление земельного участка без проведения торгов, в функциональный орган Администрации города Костромы, уполномоченный заключать договоры аренды земельных участков.

7. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава город Костромы
" ____ " _____ 2016 года

Ю. В. Журин

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту решения Думы города Костромы
«Об установлении на 2017 год значений и порядка определения
корректирующего коэффициента, применяемого для расчета размера
арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные
участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы»

В соответствии с подпунктом 3 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом местного самоуправления.

Подпунктом 40 пункта 1 статьи 29 Устава города Костромы муниципального образования городского округа город Кострома, принятого решением Думы города Костромы от 26 мая 2005 года № 41, установление порядка определения размера арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы, а также установление порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы; отнесено к исключительной компетенции Думы города Костромы.

Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов утвержден решением Думы города Костромы от 17 декабря 2015 года № 269 (далее – Порядок).

В соответствии с пунктом 1 статьи 8 Порядка значения корректирующего коэффициента (Кк) используемого при расчете арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы, и предоставленные в аренду без торгов, устанавливаются решением Думы города Костромы ежегодно до дня внесения в Думу города Костромы проекта решения о бюджете города Костромы на очередной финансовый год и плановый период.

С учетом требований Порядка и разработан настоящий проект решения Думы города Костромы, которым устанавливаются значения корректирующего коэффициента (Кк) на 2017 год.

Пунктом 2 указанной статьи установлено, что в соответствии с принципом экономической обоснованности арендной платы, требующим учета доходности земельных участков, значения коэффициента Кк устанавливаются дифференцированно:

- 1) по видам разрешенного использования земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- 2) по группам земель сельскохозяйственного назначения;
- 3) по группам земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения;
- 4) по группам земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов.

Настоящим решением предлагается значение корректирующего коэффициента K_k , для земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Костромы, установить равном 1, за исключением земельных участков с разрешенным использованием указанным в пункте 2 предлагаемого проекта решения.

В отношении земельных участков, указанных в пункте 2 предлагаемого к принятию решения Думы значение корректирующего коэффициента предлагается определять по формуле:

$$K_k = K_{cp} \times K_m, \text{ где:}$$

K_m – коэффициент, учитывающий месторасположение земельного участка, значения которого утверждаются постановлением Администрации города Костромы с учетом территориально зонирования города Костромы;

K_{cp} – среднее значение корректирующего коэффициента, определяемое по формуле:

$$K_{cp} = A_{рын} : A_{норм}, \text{ где:}$$

$A_{рын}$ – рыночная арендная плата 1 квадратного метра земельного участка, значения которой утверждаются постановлением Администрации города Костромы;

$A_{норм}$ – нормативная арендная плата 1 квадратного метра земельного участка, рассчитанная без учета корректирующего коэффициента, определяемая по формуле:

$$A_{норм} = C_{кад} : S_{зy} \times K_a \times K_b \times K_i$$

$C_{кад}$ – кадастровая стоимость земельного участка, сведения о которой содержатся в Едином государственном реестре недвижимости;

$S_{зy}$ - площадь земельного участка, сведения о которой содержатся в Едином государственном реестре недвижимости;

K_a – коэффициент, учитывающий категорию арендатора, значения которого определены в приложении 1 к Порядку определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов, утвержденному решением Думы города Костромы от 17 декабря 2015 года № 269 (далее – Порядок определения размера арендной платы);

K_b - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка, значения которого определены в Приложении 2 к Порядку определения размера арендной платы;

K_i - коэффициент, соответствующий произведению годовых индексов потребительских цен в Костромской области за период, прошедший со дня утверждения соответствующих результатов кадастровой оценки земель, определяемый в соответствии со статьей 7 Порядка определения размера арендной платы.

Данное предложение обосновывается следующим.

Аренда является одним из способов решения хозяйственных задач, в этом смысле она естественным образом дополняет другие средства и способы социального, экономического и производственного развития.

Формирование в Российской Федерации частной собственности на землю не решает всех проблем в области землепользования; у значительного круга физических лиц и организаций, публичных образований всегда существует потребность во временном обладании земельными участками либо в сдаче их в аренду для извлечения дохода (компенсации расходов на содержание). Именно поэтому аренда земельных участков была и остается популярной формой организации производственно-экономического процесса; в частности, Правительство Российской Федерации, осознавая необходимость в развитии арендных отношений, предусматривает меры по формированию рынка аренды земли как неотъемлемого сегмента общего рынка товаров, работ и услуг, осуществляет комплекс мероприятий «по расширению возможностей аренды земли».

При формировании нового гражданского и земельного права не удалось избежать противоречий в регулировании одних и тех же отношений. Нормы этих отраслей (в части регламентации арендных отношений и не только их) не скоординированы друг с другом, не создана развернутая система нормативных актов для регулирования всего комплекса отношений в рассматриваемой сфере, не накоплена практика применения имеющихся норм и т.п.

Согласно статье 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства от 16 июля 2009 года № 582 сформулированы следующие принципы определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности:

1) принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;

2) принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;

3) принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;

4) принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

5) принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога;

6) принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.

Решением Думы города Костромы от 17 декабря 2015 года № 269 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов» (далее – Порядок определения размера арендной платы) установлено, что расчет арендной платы за земельный участок осуществляется по формуле:

$$A = K_{ст} \times K_{а} \times K_{в} \times K_{и} \times K_{к},$$

где:

A - размер арендной платы в год, рублей;

K_{ст} - кадастровая стоимость земельного участка, рублей;

K_а - коэффициент, учитывающий категории арендаторов земельных участков, определяемый в соответствии с приложением 1 к Порядку определения размера арендной платы;

K_в - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка, определяемый в соответствии со статьей 6 Порядка определения размера арендной платы;

K_и - коэффициент, соответствующий произведению годовых индексов потребительских цен в Костромской области за период, прошедший со дня утверждения соответствующих результатов кадастровой оценки земель, определяемый в соответствии со статьей 7 Порядка определения размера арендной платы;

K_к - корректирующий коэффициент, определяемый в соответствии со статьей 8 Порядка определения размера арендной платы.

Указанный порядок определения арендной платы, утвержденный нормативным актом, который подлежит официальному опубликованию и является документом доступным для всех заинтересованных лиц, обеспечивает соблюдение принципа предсказуемости и предельной простоты расчета размера арендной платы. Порядком определены случаи изменения арендной платы (изменения коэффициентов, изменение кадастровой стоимости, изменения в

законодательстве), что также направлено на соблюдение 2 и 3 принципов, установленных Постановлением Правительства.

Статьей 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» установлено, что права на землю, не предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации, подлежат переоформлению со дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации.

Юридические лица, за исключением указанных в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации юридических лиц, были обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного пользования по своему желанию до 1 июля 2012 года.

Юридические лица могли переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), на право аренды таких земельных участков, установить сервитуты в отношении таких земельных участков или приобрести такие земельные участки в собственность в соответствии с правилами, установленными настоящим абзацем, до 1 января 2016 года. Законодательством предусматривался льготный порядок переоформления указанных прав.

Таким образом, ввиду истечения срока предусмотренного для переоформления прав, указанные лица приобретают права на земельные участки по общим основаниям, предусмотренным Земельным кодексом Российской Федерации и 4 принцип Постановления Правительства, в части недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки соблюден.

Переоформление садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями граждан, а также гаражными потребительскими кооперативами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, сроком не ограничивается.

В отношении использования земельных участков, видами разрешенного использования которых не предусмотрено извлечение прибыли, к которым в том числе относятся земельные участки гаражных кооперативов, садовых товариществ Кк предлагается принять равным 1, таким образом, его размер также не повлияет на расчет арендной платы и обеспечит соблюдение 4 принципа Постановления Правительства.

При этом применение корректирующего коэффициента Кк для расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, направлено на соблюдение принципа экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную

деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке.

Расчет значений корректирующего коэффициента по предлагаемой настоящим решением формуле, содержит значение рыночной арендной платы земельных участков, которая определяется на основе анализа и оценки экономических, природных и иных факторов, влияющих на уровень доходности земельных участков.

Принятие данного решения не потребует дополнительных расходов из бюджета города Костромы на 2016 год.

Глава Администрации города Костромы

В. В. Емец

ПЕРЕЧЕНЬ

решений Думы города Костромы, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием решения Думы города Костромы «Об установлении на 2017 год значений корректирующего коэффициента, применяемого для расчета размера арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы»

В связи с принятием проекта решения Думы города Костромы «Об установлении на 2017 год значений корректирующего коэффициента, применяемого для расчета размера арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы» признание утратившими силу, приостановление, изменение или принятие решений Думы города Костромы не потребуется.