

ДУМА ГОРОДА КОСТРОМЫ РЕШЕНИЕ

№ _____

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

В соответствии со статьей 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, принимая во внимание принцип запрета необоснованных предпочтений, установленный постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», руководствуясь статьями 29 и 55 Устава муниципального образования городского округа город Кострома, Дума города Костромы

РЕШИЛА:

1. Установить на 2017 год значения корректирующего коэффициента K_k , применяемого для расчета размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов, равными значениям корректирующего коэффициента, установленным распоряжением департамента имущественных и земельных отношений Костромской области от 15 декабря 2014 года № 1051/з для расчета арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории города Костромы.

2. 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 корректирующего коэффициента,
применяемого для расчета размера арендной платы за земельные участки,
находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и
предоставленные в аренду без торгов»

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, установлено 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.

С учетом требований Порядка и разработан настоящий проект решения Думы города Костромы, которым предлагается на 2017 год установить значения корректирующего коэффициента Кк, применяемого для расчета размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов, равными значениям, установленным для расчета размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, органом, уполномоченным на распоряжение такими земельными участками

Данное предложение обосновывается следующим.

Постановлением Правительства от 16 июля 2009 года № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» сформулированы следующие основные 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.

С целью соблюдения принципа запрета необоснованных предпочтений 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 земельные участки находящиеся в муниципальной собственности города Костромы осуществляется по формуле:

$$A = K_{ст} \times K_a \times K_b \times K_i \times K_k,$$

где:

A - размер арендной платы в год, рублей;

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

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

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

Ки - 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;

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

Указанный порядок определения арендной платы для муниципальных земельных участков установлен по аналогии с порядком определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена.

На соблюдение принципа запрета необоснованных предпочтений также должны быть направлены нормативные акты, устанавливающие значения коэффициентов, используемых при определении размера арендной платы за муниципальные земельные участки. С этой целью используемые при определении размера арендной платы коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования (Кв), коэффициент арендатора (Ка), коэффициент, соответствующий произведению годовых индексов потребительских цен в Костромской области, установлены по аналогии с аналогичными коэффициентами, применяемыми при расчете размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена.

Значения корректирующего коэффициента также должны соблюдать принцип запрета необоснованных предпочтений.

Для расчета арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Костромской области, в 2016 году применялись значения корректирующего коэффициента, установленные распоряжением департамента имущественных и земельных отношений Костромской области от 15 декабря 2014 года № 1051/з для расчета арендной платы за такие земельные участки на 2015 год. В 2017 году значения корректирующего коэффициента при расчете арендной платы за данные земельные участки также не меняются.

С учетом указанного факта, в продолжение последовательности соблюдения принципа запрета необоснованных предпочтений настоящим проектом решения Думы предлагается установить на 2017 год значения корректирующего коэффициента, применяемого при расчете размера арендной платы за муниципальные земельные участки, равными значениям корректирующего коэффициента, установленным распоряжением департамента имущественных и земельных отношений Костромской области от 15 декабря 2014 года № 1051/з для расчета арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории города Костромы.

В результате применения значений корректирующего коэффициента в 2017 году произойдет снижение размера арендной платы по сравнению с 2016 годом в 1,1 раза. Так начисления по действующим договорам аренды в 2017 году

с учетом предлагаемых коэффициентов составят 20360626,56 рублей, тогда как начисления в 2016 году по указанным договорам аренды составили 22398644,24 рублей. Однако значения корректирующего коэффициента, установленные решением Думы города Костромы от 17 декабря 2015 года № 270 и применяемые при расчете арендной платы в 2016 году, были признаны экономически необоснованными и привели к резкому увеличению арендной платы в 2016 году по сравнению с 2015 годом. Начисления по действующим договорам аренды в 2015 году составляли 17204896,52 рублей. В итоге за счет используемого при расчете арендной платы коэффициента, соответствующего произведению индексов потребительских цен Ки, который в 2015 году был равен 1, а в 2017 году составит 1,22, произойдет рост арендной платы в 2017 году по сравнению с 2015 годом в 1,18 раза. Сравнительные расчеты приведены в [приложении](#) к пояснительной записке.

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 земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов»

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