



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КОСТРОМЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ _____

Об установлении значений корректирующего коэффициента, применяемого для расчета размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории города Костромы и предоставленные в аренду без торгов

В соответствии с пунктом 6 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов, а также условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, утвержденного постановлением администрации Костромской области от 7 июля 2015 года № 251-а, руководствуясь основными принципами определения размера арендной платы, установленными 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», а именно принципом экономической обоснованности, принципом предсказуемости расчета размера арендной платы, принципом предельно допустимой простоты расчета арендной платы, принципом недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, принципом 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, принципом запрета необоснованных предпочтений, Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 года № 540, учитывая Экономическое обоснование определения значений показателей, применяемых для расчета корректирующего коэффициента, используемого для определения размера арендной платы за землю с учетом категории земель и разрешенного использования земельных участков, подготовленное ООО «ЭстиКом» в декабре 2016 года, руководствуясь статьями 42, 44, частью 1 статьи 57 Устава города Костромы,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Установить значение корректирующего коэффициента K_k , применяемого для расчета размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории города Костромы и

предоставленные в аренду без торгов (далее – корректирующий коэффициент Кк), равным 1, за исключением случаев, установленных пунктом 2 настоящего постановления.

2. Установить, что в отношении земельных участков, относящихся к категории земель населенных пунктов, с нижеприведенным разрешенным использованием корректирующий коэффициент Кк определяется в размере, соответствующем доходности земельных участков 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, и с учетом территориального зонирования города Костромы, и принимает значения, приведенные в таблице:

Таблица

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Значения корректирующего коэффициента Кк			
		Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	6,27	5,89	5,58	4,95
2	Среднеэтажная жилая застройка	8,14	7,65	7,24	6,43
3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	9,35	8,79	8,32	7,39
4	Бытовое обслуживание	1,62	1,46	1,25	1,16
5	Здравоохранение (в случае осуществления коммерческой деятельности)	2,23	2,01	1,72	1,61
6	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	2,23	2,01	1,72	1,61
7	Стационарно медицинское обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	2,23	2,01	1,72	1,61
8	Ветеринарное обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	2,23	2,01	1,72	1,61
9	Амбулаторное ветеринарное обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	2,23	2,01	1,72	1,61
10	Деловое управление	2,68	2,41	2,06	1,93
11	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	2,76	2,48	2,13	1,99
12	Рынки	2,76	2,48	2,13	1,99

13	Магазины	2,76	2,48	2,13	1,99
14	Банковская и страховая деятельность	2,68	2,41	2,06	1,93
15	Общественное питание	2,86	2,57	2,20	2,06
16	Гостиничное обслуживание	2,67	2,40	2,06	1,92
17	Развлечения	2,76	2,48	2,13	1,99
18	Выставочно-ярмарочная деятельность	2,76	2,48	2,13	1,99
		1-я линия относительно дороги	2-я линия относительно дороги		
19	Обслуживание автотранспорта	0,86	0,69		
20	Объекты придорожного сервиса	0,61	0,49		
21	Тяжелая промышленность	1,26	1,01		
22	Автомобилестроительная промышленность	1,26	1,01		
23	Легкая промышленность	1,26	1,01		
24	Фармацевтическая промышленность	1,26	1,01		
25	Пищевая промышленность	1,26	1,01		
26	Нефтехимическая промышленность	1,26	1,01		
27	Строительная промышленность	1,26	1,01		
28	Склады	1,26	1,01		
29	Целлюлозно-бумажная промышленность	1,26	1,01		
30	Специальная деятельность	1,26	1,01		

3. Установить для определения значений корректирующего коэффициента K_k в отношении земельных участков, относящихся к категории земель населенных пунктов, с разрешенным использованием, указанным в строках 1-18 таблицы пункта 2 настоящего постановления, территориальные зоны «Зона 1», «Зона 2», «Зона 3», «Зона 4» и утвердить их границы в соответствии с приложением к настоящему постановлению.

Установить для определения значений корректирующего коэффициента K_k в отношении земельных участков, относящихся к категории земель населенных пунктов, с разрешенным использованием, указанным в строках 19-30 таблицы пункта 2 настоящего постановления, территориальные зоны «1-я линия относительно дороги», «2-я линия относительно дороги» и утвердить их границы в соответствии с приложением к настоящему постановлению.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

**Описание территориальных зон, установленных для определения значений
корректирующего коэффициента Кк**

1. Текстовое описание территориальных зон для видов разрешенного использования, указанных в строках 1, 2, 3 таблицы пункта 2 настоящего постановления Администрации города Костромы.

1.1. Зона 1 (красный контур на графическом описании):

1) участки, расположенные в зоне ограниченной кварталами: улица 1-Мая – улица Пятницкая – улица Князева – улица Долматова – улица Горная, включая проспект Текстильщиков (нечетная сторона – дома с № 1 по № 9 включительно, четная сторона – дома с № 2 по № 20 включительно); улица Симановского (четная сторона до дома № 24/26 включительно, нечетная сторона до дома № 7/24 включительно); проспект Мира (четная сторона – дома с № 2 по № 24 включительно, нечетная сторона – дома с № 1 по № 35 включительно); улица Шагова (четная сторона до дома № 20 включительно, нечетная сторона до дома № 25/8 включительно); улица Горная;

2) участки вдоль улицы Советская.

1.2. Зона 2 (синий контур на графическом описании):

1) территория, ограниченная кварталом жилой многоэтажной застройки по улице Индустриальная (четная сторона) от дома 22 в границах зоны Ж-4;

2) территория по улице Профсоюзная (четная и нечетная сторона), начиная от перекрестка с улицей Индустриальная до пересечения с улицей Бульварная, улицей Бульварная (в границах зоны Ж-4) с включением микрорайонов Катино и Жужелино (зона Ж-3) до пересечения с улицей Богатырская, улицей Богатырская (четная и нечетная сторона), включая территорию домов №№ 36, 36а, 38, 38а, 40, 42, 46 по улице Профсоюзная, далее по улице Профсоюзная (нечетная сторона) до пересечения с улицей Жилой, улицей Жилой вдоль границ территории ТЦ «Экспострой», улицей Бульварной до Кинешемского шоссе, Кинешемское шоссе (четная сторона) до пересечения с улицей Индустриальная, улицей Индустриальная (нечетная и четная сторона, замыкаясь по улице Профсоюзная);

3) территория, ограниченная улицей Горная до перекрестка с улицей. Лесной, улицей Лесной до дома 106 по урезу воды реки Черная, включая улицу Нижняя Дебря (четная и нечетная сторона), до перекрестка с улицей Осыпная, улицей Осыпная до границ зоны 1 по улице Советской, улицей Советская (нечетная сторона по границе с зоной 1 до перекрестка с улицей Горной);

4) территория, ограниченная улицей Магистральная, улицей Евгения Ермакова, улицей Стопани, улицей Цветочная поляна.

1.3. Зона 3:

Спальные районы средне- и малоэтажной жилой застройкой не включенные в Зоны 1, 2, 4.

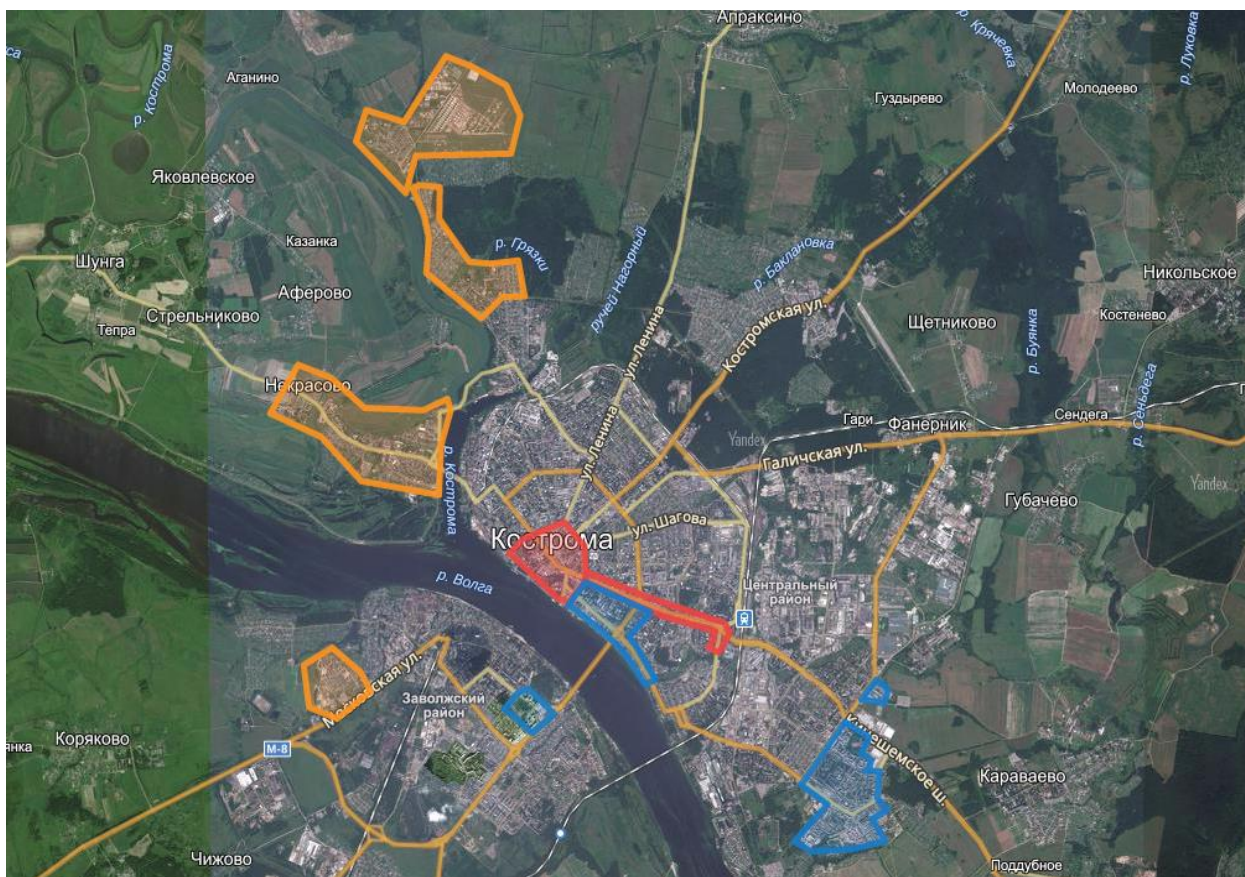
1.4. Зона 4 (желтый контур на графическом описании):

1) территория микрорайона Венеция (зона Ж-2) по улице Московская;

2) территория, ограниченная урезом воды реки Кострома, Некрасовское шоссе, по границе города Костромы;

- 3) территория в границах поселка Первомайский;
- 4) территория в границах поселка Волжский, поселка Первый, микрорайона Любавино.

2. Графическое описание территориальных зон для видов разрешенного использования, указанных в строках 1, 2, 3 таблицы пункта 2 настоящего постановления Администрации города Костромы



3. Текстовое описание территориальных зон для видов разрешенного использования, указанных в строках 4-18 таблицы пункта 2 настоящего постановления Администрации города Костромы

3.1. Зона 1 (красный контур на графическом описании):

1) территория ограниченная урезом воды реки Волги, улицей Горной (четная и нечетная сторона), улицей Долматова (четная и нечетная сторона), улицей Князева (включая по четной стороне дома со 2 по 10/11 по проспекту Мира и по нечетной стороне дома с 25/8 по улице Шагова по 8/9 по проспекту Мира), проспектом Мира (включая дома по четной стороне с 10/11 по 22/22 по улице Сенной и по нечетной стороне с 13/7 по 21), улицей Сенной (включая по четной стороне дома с 22/22 по 42 и по нечетной стороне дома со 2 по площади Мира по 27), улицей Шагова (включая дом 61а), улицей Маршала Новикова (включая по четной стороне дом 38 и по нечетной стороне дома с 2/61 по улице Галичской по 55), улицей Галичской (включая дома с 3 по 47а), проспектом Мира (включая дома по четной стороне с 58 по 94 и по нечетной стороне со 119 по 65/51), улицей Калиновской (включая по нечетной стороне с 67 по проспекту Мира по 56 по улице Катушечной и по четной стороне с 24 по 40), проспектом Мира (включая дома по нечетной стороне с 55 по 13/7), улицей Князева (включая дома по четной стороне с 11/4 по проспекту Мира по 14 по улице Ленина и по нечетной стороне с 7 по 16/1 по улице Ленина), улицей Пятницкой (включая дома с 31/42 по улице Ленина по 30), улицей Козуева (включая дома с 39/1 по улице Пятницкой по 3/46), улицей Комсомольской

(четная сторона и нечетная сторона за исключением дома 13), улицей 1 Мая (четная сторона и нечетная сторона за исключением дома 17);

2) территория от перекрестка улицы Индустриальной и Кинешемского шоссе, по границе города Костромы, по улице Профсоюзной (ограничиваясь территориальной многофункциональной зоной Д-1), по направлению улицы Победной, вдоль гаражного кооператива № 114 в микрорайоне Мелиораторов, по улице Жужелинская, Черногорская, Соловьина, Катинская, по границе парка 50-летия Победы, по улице Профсоюзная, вдоль дома 25а (Свято-Тихоновский храм), поворачивая вверх по улице Индустриальная (включая дома по нечетной стороне с 7 по 15, а также дом № 21 по проезду Давыдовскому 6-му, по четной стороне дома со 2 по 16), далее вдоль улицы Индустриальная, замыкаясь на перекрестке Индустриальная/ Кинешемское шоссе.

3.2. Зона 2 (синий контур на графическом описании):

1) территория, ограниченная улицей Боровой (четная сторона), дорогой вдоль лесного фонда, территорией водных объектов, рекой Белилкой.

2) территория, ограниченная улицей Новый Быт (нечетная сторона), железнодорожной веткой, улицей Коммунаров (четная сторона, от дома 22 до дома 8), сквером по улице Федосеева, улицей Борьбы до переулка Безымянный, переулком Безымянный (четная сторона), улицей Симановского (четная сторона до улицы Депутатской), улицей Депутатской (нечетная сторона от дома 47 до дома 61/2), улицей Полянской (нечетная сторона), улицей Ленина (нечетная сторона от дома 83 до улицы Новый Быт);

3) территория, ограниченная улицей Галичской (четная сторона от дома 98а до улицы Смирнова Юрия), улица Смирнова Юрия (нечетная сторона до улицы Шагова), улица Шагова (нечетная сторона до проезда Сосновый 3-й), проезд Сосновый 3-й (четная, нечетная сторона), вдоль войсковой части, гаражного кооператива № 59 до улицы Никитской, улицей Никитской (нечетная сторона до проезда Никитский), проездом Никитский (четная сторона до улицы Свердлова), улицей Свердлова (нечетная сторона до дома 123 корпус 1), далее вдоль домов 123 корпус 1, 125а до улицы Мясницкой, улицей Мясницкой (четная сторона, начиная с дома 106 до улицы Шагова), новым направлением улицы Шагова до дома 88 по улице Поселковой, улицей Поселковой (нечетная сторона до улицы Карьерной), улицей Карьерной (четная сторона до улицы Галичской);

4) территория, ограниченная улицей Евгения Ермакова, улицей Стопани (четная сторона до дома 32ж), улицей Цветочная поляна (нечетная сторона), вдоль жилого дома № 28 по улице Экскаваторщиков (включая этот дом), улицей Экскаваторщиков до улицы Заволжской, улицей Заволжской до улицы Магистральной, восточной стороной микрорайона Паново (вдоль частного сектора), северной стороной карьера по улице Самоковской, территорией гаражного кооператива № 133 (включая его), территориями садоводческих товариществ «Березка», «Прогресс» до улицы Южной, улицей Южной до улицы Магистральной вдоль гаражного кооператива (включая территорию данного кооператива), улицей Магистральной до улицы Олега Юрасова, территорией плодopитомника, улицей Станислава Милевского до проезда Малышковского, проездом Малышковским (нечетная сторона), проездом Студенческим (четная сторона) до улицы Малышковской, улицей Малышковской до улицы Магистральной, улицей Магистральной (нечетная сторона) до улицы Евгения Ермакова;

5) территория, ограниченная проездом Чернореченским до железнодорожных путей, железнодорожными путями вдоль микрорайона Черноречье до улицы Октябрьской, вдоль домовладений №№ 63, 57, 51, 47, 37, 35, 27в, 25 по улице Октябрьской, улицей Северной правды до улицы Васильевской, улицей Васильевской (нечетная сторона) до дома №13, территорией домовладения № 27 по улице Северной правды, проездом Овражным (нечетная сторона) до дома № 7, территориями домовладений домов №№33, 33а по улице

Северной правды, проездом Караваевским (нечетная сторона), проездом Татарским (четная сторона) до проезда Чернореченского;

б) территория, ограниченная путепроводом через железнодорожные пути, шоссе Кинешемским (четная сторона) до улицы Димитрова, улицей Димитрова (четная сторона) до улицы Окружной, улицей Окружной (нечетная сторона) до шоссе Кинешемского, шоссе Кинешемское (четная сторона) до улицы Индустриальной (нечетная сторона), улицей Индустриальной (нечетная сторона) до дома № 19, улицей Сутырина (нечетная сторона) до улицы Центральной, улицей Центральной (четная сторона) до домовладения № 13а по улице Профсоюзной, территорией домовладений (включая данные домовладения) №№ 13а, 15а, 15, 17а, 19а, 21 по улице Профсоюзной, №3 по улице Индустриальной до улицы Индустриальной, вдоль улицы Индустриальной до улицы Профсоюзной (нечетная сторона), улицей Профсоюзной до домовладения № 6, вдоль профилактория, дорогой, проходящей с южной и юго-западной сторон микрорайона Юбилейный, улицей Волжской 2-й до улицы Профсоюзной, путепроводом по улице Профсоюзной до железнодорожных путей, железнодорожными путями до путепровода по шоссе Кинешемскому;

7) территория, ограниченная шоссе Кинешемским (четная, нечетная стороны) от улиц Станкостроительная и Димитрова, улицей Фестивальной (нечетная сторона) до улицы Мира, улицей Мира до проезда Глазковского, проездом Глазковским (четная сторона) до домовладения № 28 по улице Фестивальной, улицей Фестивальной (четная сторона) до улицы Индустриальной, улицей Индустриальной (нечетная сторона) в сторону шоссе Кинешемского до границы города Костромы, границей города Костромы до шоссе Кинешемского, шоссе Кинешемским (нечетная сторона) до улицы Старо-караваевской, улицы Окружной.

3.3. Зона 3 (зеленый контур на графическом описании):

1) территория, ограниченная улицей Береговая (четная сторона), Некрасовское шоссе, по границе города Костромы (ограничиваясь территориальной зоной Ж-2);

2) территория от перекрестка улицы Комсомольская и 1 Мая, по территории, ограниченной урезом воды реки Костромы, включая многофункциональную зону Д-1 по улице Разъезд 5-км вдоль железнодорожного пути, включая микрорайон Якиманиха до перекрестка с улицей Ленина, улицей Ленина (четная сторона), включая зоны жилой застройки Ж-3, до улицы Комбинатовская, улицей Комбинатовская (нечетная сторона) до улицы Совхозная, улицей Совхозная до перекрестка с улицей Некрасовской, улицей Некрасовская (нечетная сторона) до улицы Беговая, улицей Беговая (нечетная сторона) до перекрестка с улицей Катушечная, улицей Катушечная (четная сторона), до перекрестка с улицей Пушкина, улицей Пушкина (нечетная сторона, до перекрестка с проспектом Мира, вдоль проспекта Мира (нечетная сторона, исключая дома 119, 117, 115, 113, 95, 75) до улицы Калиновская, улицей Калиновская (нечетная сторона) до перекрестка с улицей Катушечная, улицей Катушечная (нечетная сторона) до перекрестка с улицей Сенной, улицей Сенной (четная сторона) до проспекта Мира, проспектом Мира (нечетная сторона) до улицы Князева, улицей Князева (нечетная сторона) до перекрестка с улицей Ленина, улицей Пятницкая (нечетная сторона) до улицы Козуева, улицей Козуева (четная сторона) до перекрестка с улицей Комсомольская, улицей Комсомольская (нечетная сторона) за исключением территории, ограниченной улицей Симановского от дома 47 (четная сторона) до перекрестка с переулком Безымянный, переулком Безымянный (нечетная сторона) до перекрестка с улицей Борьбы, улицей Борьбы до перекрестка с улицей Федосеева, улицей Федосеева, по улице Коммунаров до улицы Новый Быт, улицей Новый Быт (нечетная сторона) до улицы Ленина, улицей Ленина (нечетная сторона) до перекрестка по улице Полянская (нечетная сторона), до перекрестка по улице Депутатская, улицей Депутатская (нечетная сторона);

- 3) территория по улице Смирнова Юрия (от гаражного кооператива № 37 не включая его) до пересечения с проспектом Мира, вдоль зоны земель особо охраняемой природной территории регионального значения туристско-рекреационной местности «Парк «Берендеевка» (включая ее), до пересечения с улицей Ленина, по улице Ленина (четная сторона) до жилого комплекса «Берендеевы пруды» (включая его), до проспекта Мира (нечетная и четная стороны), вдоль проспекта Мира до пересечения с улицей Смирнова Юрия;
- 4) территория, ограниченная улицей Костромской от дома № 78 до дома № 110, в границах поселка Новый;
- 5) территория, ограниченная улицей Шагова (четная сторона от дома 22 до улицы Ивана Сусанина), улицей Ивана Сусанина (четная сторона) до перекрестка с улицей Бабушкиной Наты, улицей Бабушкиной Наты (вдоль дома № 14 и дома № 16) до перекрестка с улицей Мясницкая, улицей Мясницкая по четной стороне, до перекрестка с улицей 8 Марта, улицей 8 Марта (четная сторона) до улицы Никитской, вдоль улицы Никитской (четная сторона), вдоль войсковой части, до пересечения с улицей Шагова, по улицей Шагова (четная сторона) до пересечения с улицей Юрия Смирнова, улица Смирнова Юрия (нечетная сторона) до улицы Волжская, до железнодорожных путей, железнодорожными путями вдоль микрорайона Черноречье до Чернореченского проезда, улицей Чернореченский проезд далее вдоль домов 39, 18, 32 до улицы Северной правды, вдоль границ примыкания к территории Стадиона Динамо до улицы Дальняя в районе домов 1, 1а, улицей Дальней до Воскресенского переуллка, вдоль домов 21, 19, 17 по Воскресенскому переулку до улицы Лагерная, улицей Лагерная (нечетная сторона) до пересечения с улицей Пастуховской, улицей Пастуховской до пересечения с улицей Подлипаева, улицей Подлипаева (четная сторона) до пересечения с улицей Лесной, вдоль улицы Лесной, включая урез воды реки Волги до улицы Горная, улицей Горной (нечетная сторона) до пересечения с улицей Советской, улицей Долматова (нечетная сторона), замыкаясь на улице Шагова дома 22;
- 6) территория, ограниченная улицей Окружная, до пересечения с улицей Димитрова, улицей Димитрова (нечетная сторона) до дома 1, далее вдоль домов 34а, 36а, 46а, 50а по Кинешемскому шоссе и далее до проезда Новоселов, включая дома 64Б, замыкаясь на улице Окружной в районе Лицея №1;
- 7) территория, ограниченная шоссе Кинешемским (нечетная сторона) от дома 27 до пересечения с улицей Фестивальной, улицей Фестивальной (нечетная сторона) до улицы Мира, улицей Мира до проезда Глазковского, проездом Глазковским (четная сторона) до домовладения 28 по улице Фестивальной, улицей Фестивальной (четная сторона) до улицы Индустриальной, с включением зоны Д-2 по улице Фестивальной до проезда Мичуринцев, проезду Мичуринцев до улицы Дорожная 2-я, улицей Дорожная 2-я (четная и нечетная стороны) по границе зоны Ж-3 до пересечения с Кинешемским шоссе;
- 8) территория, ограниченная улицей Юбилейной, улицей Профсоюзная (Зона Ж-2 по улице Юбилейной) вдоль железнодорожных путей;
- 9) территория зоны жилой застройки Ж-4 внутри квартала, ограниченного улицей Бульварная, улицей Катинской, включая микрорайоны Катино и Жужелино, включая улицу Черногорская (четную и нечетную сторону) примыкая к улице Богатырская;
- 10) микрорайон Венеция, территория зоны жилой застройки Ж-2, зона Ж-2 по четной и нечетной стороне по улице Загородная;
- 11) территория от улицы Ярославская дом 36 (нечетная сторона), до пересечения с улицей Широкой, улице Широкой до улицы Садовой, далее до пересечения с улицей Строительная, проездом Строительным до Школьного проезда, по Школьному проезду до пересечения с Детским проездом, далее по улице Крупской до пересечения с улицей Краснофлотской до пересечения с улицей Строительная, вдоль улицы Строительной до улицы Юрия Беленогова, улицей Беленогова вдоль дома 34 до пересечения с улицей

Проселочной, по улице Проселочной (четная сторона) до улицы Дачная, улицей Дачная до улицы Стопани, улицей Стопани (четная сторона) до улицы Цветочная поляна до улицы Заволжской, далее по улице Экскаваторщиков, до пересечения с улицей Машиностроителей, улицей Машиностроителей, до улицы Беленогова по территории до улицы Заволжская далее по улице Яна Кульпе замыкается по улице Ярославская (зона жилой застройки Ж-1).

3.4. Зона 4 (розовый контур на графическом описании):

Территории города, не включенные в другие территориальные зоны.

4. Графическое описание территориальных зон для видов разрешенного использования, указанных в строках 4-18 таблицы пункта 2 настоящего постановления Администрации города Костромы



5. Текстовое описание территориальных зон для видов разрешенного использования, указанных в строках 19-30 таблицы пункта 2 настоящего постановления Администрации города Костромы

5.1. 1-я линия относительно дороги:

Земельными участками, расположенными на первой линии признаются земельные участки, имеющие возможность выезда непосредственно на проезжую часть, вне зависимости от того, оборудован данный выезд или нет (например, в том числе фасадное примыкание).

5.2. 2-я линия относительно дороги:

Земельные участки, не имеющие возможность выезда непосредственно на проезжую часть.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту постановления Администрации города Костромы

«Об установлении значений корректирующего коэффициента, применяемого для расчета размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории города Костромы и предоставленные в аренду без торгов»

В соответствии с пунктом 6 главы 2 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов, а также условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, утвержденного постановлением администрации Костромской области от 7 июля 2015 года № 251-а, значения корректирующего коэффициента Кк, применяемого для расчета размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами, уполномоченными на распоряжение такими земельными участками.

Подпунктом 1 пункта 4 статьи 42 Устава города Костромы муниципального образования городского округа город Кострома, принятого решением Думы города Костромы от 26 мая 2005 года № 41, земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории города Костромы, распоряжается Администрация города Костромы.

Ранее значения корректирующего коэффициента Кк были установлены решением Думы города Костромы от 17 декабря 2015 года № 270, которое в настоящее время оспорено в судебном порядке. При этом одним из доводов, послуживших основанием для оспаривания указанного решения Думы, являлось отсутствие экономического обоснования установленных значений корректирующего коэффициента Кк.

Принимая во внимание вышеизложенное, с учетом требований Порядка в соответствии с позицией прокуратуры города Костромы, закрепленной в решении Костромского областного суда от 19 августа 2016 года о признании недействующим решения Думы города Костромы от 17 декабря 2016 года № 270, принимая во внимание Экономическое обоснование определения значений показателей, применяемых для расчета корректирующего коэффициента, используемого для определения размера арендной платы за землю с учетом категории земель и разрешенного использования земельных участков, подготовленное ООО «ЭстиКом» в декабре 2016 года, разработан настоящий проект решения Думы города Костромы, которым предлагается следующее.

Установить значение корректирующего коэффициента Кк, для земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории города Костромы, установить равным 1, за исключением земельных участков с разрешенным использованием, указанном в пункте 2 предлагаемого проекта решения. Данное значение устанавливается в отношении земельных участков с социально-значимыми видами использования и использующихся в целях, не предполагающих извлечение дохода.

В отношении земельных участков, указанных в пункте 2 проекта постановления, а именно земельных участков, используемых для коммерческой деятельности, значение корректирующего коэффициента предлагается установить в размере, соответствующем доходности земельных участков 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, с учетом территориального зонирования города Костромы. При этом, значение корректирующего коэффициента Кк для таких земельных участков определены на основании Экономического обоснования, выполненного ООО «ЭстиКом» в рамках муниципального контракта и в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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».

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 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» (далее – Постановление 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;

б) 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.

Постановлением администрации Костромской области от 7 июля 2015 года № 251-а «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов, а также условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области» (далее – Порядок) установлено, что расчет арендной платы за земельный участок 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;

K_b - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка, определяемый в соответствии с приложением 1 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 с постановлением Администрации Костромской области от 30 декабря 2015 года № 490-а;

K_k - корректирующий коэффициент, определяемый в соответствии с решением Думы города Костромы от 17 декабря 2015 года № 270.

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 от 16 июля 2009 года № 582.

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.

Для соблюдения принципа 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, в соответствии с федеральным законодательством установлены особенности определения арендной платы, заключающиеся в установлении ее в размере 1,5 процентов от кадастровой стоимости, но не выше земельного налога. Эта норма применяется, в том числе, в случае заключения договора аренды с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления. На праве оперативного управления из муниципальной собственности предоставляются здания сооружения, помещения в них, муниципальным учреждениям, которые в рамках полномочий органов местного самоуправления осуществляют социально значимые виды деятельности. Таким образом, указанной нормой обеспечено частичное соблюдение принципа учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности.

Проанализировав Порядок на предмет соблюдения основных принципов определения арендной платы, установлено что применение корректирующего коэффициента Кк для расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории города Костромы, 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.

Экономически обоснованная ставка арендной платы – это значение ставки арендной платы, полученное в результате исследования дифференциации значений факторов, влияющих на величину арендной платы за пользование земельными участками города Костромы на основе многофакторного анализа и оценки характеристик этих факторов на рынке.

Значения коэффициентов, используемых при расчете арендной платы, определяются в целях получения обоснованной платы за аренду земельных участков с учетом определенного уровня коммерческой привлекательности, потребительского спроса на землю, развития инфраструктуры. Применение коэффициентов призвано обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов арендаторов земельных участков, то есть должна проследиваться обязательная реализация принципа недопущения ухудшения финансового положения этих арендаторов.

При этом существенным моментом становится установление коэффициентов к кадастровой стоимости по каждому виду использования земельных участков, что требует экономического обоснования.

Экономическое обоснование определения значений показателей, применяемых для расчета корректирующего коэффициента, используемого для определения размера арендной платы за землю с учетом категории земель и разрешенного использования земельных участков, подготовлено ООО «ЭстиКом» в декабре 2016 года (далее – Экономическое обоснование), в рамках муниципального контракта, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». Указанное экономическое обоснование подготовлено в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Согласно Экономическому обоснованию основными показателями, используемыми для расчета значений корректирующего коэффициента, является доходность земельных участков и их местоположение.

Доходность земельного участка, как правило, рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды (установленный расчет), за соответствующий период.

Рента — это та часть дохода, которая не заработана трудом людей, а предоставлена природой. Поэтому рента — это некий элемент общего достояния общества и не может включаться в прибыль. При этом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы.

Главным ценообразующим фактором для недвижимости любого назначения является местоположение объекта недвижимости. Именно местоположение изначально определяет степень коммерческой привлекательности объекта недвижимости.

Определяющими факторами местоположения влияющими на стоимость недвижимости являются:

- Доступность населения к центру города, объектам культуры и т.д.;
- Уровень развития сферы культурно – бытового обслуживания;
- Историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории.

Учитывая вышеизложенное, а также принимая во внимание, что корректирующий коэффициент K_k используется для приведения нормативной (расчетной) стоимости аренды к рыночным показателям доходности, расчет коэффициента предлагается производить по следующей формуле:

$$K_k = K_{\text{дох}} * K_m, \text{ где:}$$

K_k – корректирующий коэффициент, учитывающий рыночную доходность земельного участка;

$K_{\text{дох}}$ – расчетный коэффициент отношения удельной ставки рыночной арендной платы к среднему значению удельной ставки арендной платы по текущим договорам аренды без учета корректирующего коэффициента K_k ;

K_m – коэффициент местоположения, характеризующий изменение базовой ставки арендной платы за счет совместного влияния на коммерческую привлекательность земельного участка расстояния до основных магистралей и локальных центров.

По итогам проведенных исследований ООО «ЭстиКом» определены значения расчетного коэффициента $K_{\text{дох}}$ и K_m , приведенные в таблице 1 и таблице 2:

Таблица 1

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Значение расчетного коэффициента $K_{\text{дох}}$
1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	6,27
2	Среднеэтажная жилая застройка	8,14
3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	9,35
4	Бытовое обслуживание	1,62
5	Здравоохранение (в случае осуществления коммерческой деятельности)	2,23
6	Амбулаторно- поликлиническое обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	2,23
7	Стационарно медицинское обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	2,23
8	Ветеринарное обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	2,23
9	Амбулаторное ветеринарное обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	2,23
10	Деловое управление	2,68
11	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	2,76
12	Рынки	2,76
13	Магазины	2,76
14	Банковская и страховая деятельность	2,68
15	Общественное питание	2,86
16	Гостиничное обслуживание	2,67
17	Развлечения	2,76
18	Выставочно-ярмарочная деятельность	2,76
19	Обслуживание автотранспорта	0,86
20	Объекты придорожного сервиса	0,61
21	Тяжелая промышленность	1,26
22	Автомобилестроительная промышленность	1,26
23	Легкая промышленность	1,26
24	Фармацевтическая промышленность	1,26
25	Пищевая промышленность	1,26
26	Нефтехимическая промышленность	1,26
27	Строительная промышленность	1,26
28	Склады	1,26
29	Целлюлозно-бумажная промышленность	1,26
30	Специальная деятельность	1,26

Таблица 2

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Значения K_m			
		Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4
1.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1	0,94	0,89	0,79
2.	Среднеэтажная жилая застройка	1	0,94	0,89	0,79
3.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1	0,94	0,89	0,79
4.	Бытовое обслуживание	1	0,9	0,77	0,72
5.	Здравоохранение (в случае осуществления коммерческой деятельности)	1	0,9	0,77	0,72
6.	Амбулаторно- поликлиническое обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	1	0,9	0,77	0,72
7.	Стационарно медицинское обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	1	0,9	0,77	0,72
8.	Ветеринарное обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	1	0,9	0,77	0,72
9.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	1	0,9	0,77	0,72
10.	Деловое управление	1	0,9	0,77	0,72
11.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	1	0,9	0,77	0,72
12.	Рынки	1	0,9	0,77	0,72
13.	Магазины	1	0,9	0,77	0,72
14.	Банковская и страховая деятельность	1	0,9	0,77	0,72
15.	Общественное питание	1	0,9	0,77	0,72
16.	Гостиничное обслуживание	1	0,9	0,77	0,72
17.	Развлечения	1	0,9	0,77	0,72
18.	Выставочно-ярмарочная деятельность	1	0,9	0,77	0,72
		1-я линия относительно дороги		2-я линия относительно дороги	
19.	Обслуживание автотранспорта	1		0,8	
20.	Объекты придорожного сервиса	1		0,8	
21.	Тяжелая промышленность	1		0,8	
22.	Автомобилестроительная промышленность	1		0,8	
23.	Легкая промышленность	1		0,8	
24.	Фармацевтическая промышленность	1		0,8	
25.	Пищевая промышленность	1		0,8	
26.	Нефтехимическая промышленность	1		0,8	

27.	Строительная промышленность	1	0,8
28.	Склады	1	0,8
29.	Целлюлозно-бумажная промышленность	1	0,8
30.	Специальная деятельность	1	0,8

В выводах Экономического обоснования установлено, что оценка доли арендной платы в составе расходов, связанных с их эксплуатацией и влияния размера арендной платы на экономические показатели деятельности, в частности рентабельности деятельности, осуществляемой с использованием арендуемых земельных участков, может быть проведена при наличии информации, предоставленной арендаторами ведущими деятельность на конкретном земельном участке. Вместе с тем, информация о средней норме доходности активов при оценке объектов недвижимости различных отраслей экономики отражены в Приложение № 4 к Приказу ФНС России от 30 мая 2007 года № ММ-3-06/333@ (актуализировано с учетом данных за 2015 год Федеральная служба государственной статистики. www.gks.ru)

Отрасли	2015 год
	Рентабельность активов ¹ , %*
Всего, в том числе:	5,0
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	7,4
Рыболовство, рыбоводство	25,3
Добыча полезных ископаемых в том числе:	26,8
добыча топливно-энергетических полезных ископаемых	24,4
добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических	9,3
Обрабатывающие производства в том числе:	4,7
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	7,0
текстильное и швейное производство	7,1
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	2,8
обработка древесины и производство изделий из дерева	-0,7
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	11,9
производство кокса и нефтепродуктов	3,0
химическое производство	10,1
производство резиновых и пластмассовых изделий	3,9
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	-0,7
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий в том числе:	8,6
металлургическое производство	9,1
производство готовых металлических изделий	4,1
производство машин и оборудования	2,3
производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования	7,0
производство транспортных средств и оборудования	-0,3
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	1,8
Строительство	1,9

¹ Рентабельность активов - соотношение сальдированного финансового результата (прибыль минус убыток) и стоимости активов организаций. В случае если сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) отрицательный - имеет место убыточность.

Отрасли	2015 год
	Рентабельность активов ¹ , %*
Оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования в том числе:	6,5
торговля автотранспортными средствами и мотоциклами, их техническое обслуживание и ремонт	9,5
оптовая торговля, включая торговлю через агентов, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	6,4
розничная торговля, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами; ремонт бытовых изделий и предметов личного пользования	6,0
Гостиницы и рестораны	-9,4
Транспорт и связь	2,6
в том числе связь	5,5
Финансовая деятельность	3,1
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг из них:	1,5

Согласно данным Костромастат уровень рентабельности по отраслям в Костроме и Костромской области соответствует среднероссийским показателям, что свидетельствует о незначительном уровне влияния арендной платы на деятельность предприятий.

С учетом рассчитанных ООО «ЭстиКом» значений показателей $K_{\text{дох}}$ и $K_{\text{м}}$ определены значения корректирующего коэффициента K_k для земельных участков с видами разрешенного использования, указанными в пункте 2 проекта постановления Администрации города Костромы. Полученные значения отражены в пункте 2 проекта постановления.

Предлагаемый для принятия проект постановления Администрации города Костромы содержит положения, изменяющие ранее установленные решением Думы города Костромы от 17 декабря 2016 года № 270 «Об установлении значений корректирующего коэффициента, применяемого для расчета размера арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории города Костромы», значения корректирующего коэффициента, применяемого для расчета размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории города Костромы, и соответственно изменяет ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами города Костромы обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности – арендаторов муниципальных земельных участков. В связи с этим, была проведена оценка регулирующего воздействия настоящего проекта постановления Администрации города Костромы. Оценка регулирующего воздействия проведена в упрощенном порядке поскольку в отношении разработанного проекта установлена средняя степень регулирующего воздействия, так как проект содержит положения изменяющие ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами города Костромы обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Принятие данного постановления не потребует дополнительных расходов из бюджета города Костромы на 2017 год.

Начальник Управления имущественных
и земельных отношений Администрации

города Костромы

Д.Ю. Виноградов