

ДУМА ГОРОДА КОСТРОМЫ РЕШЕНИЕ

№ _____

**О внесении изменений в решение Думы
города Костромы от 26 января 2017 года № 2 «Об
установлении значений корректирующего коэффициента,
применяемого для расчета размера арендной платы за
земельные участки, находящиеся в муниципальной
собственности города Костромы и предоставленные в аренду
без торгов» и признании утратившими силу отдельных
решений Думы города Костромы по вопросу установления
значений корректирующего коэффициента, применяемого
для расчета размера арендной платы за земельные участки**

В рамках соблюдения основных принципов определения размера арендной платы, установленных 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 также с целью установления единого подхода к определению размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области и государственная собственность на которые не разграничена, принимая во внимание Определение Верховного Суда Российской Федерации от 26 января 2017 года по делу № 87-АПГ16-10, руководствуясь статьями 29 и 55 Устава муниципального образования городского округа город Кострома, Дума города Костромы

РЕШИЛА :

1. Внести в решение Думы города Костромы от 26 января 2017 года № 2 «Об установлении значений корректирующего коэффициента, применяемого для

расчета размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов» следующие изменения:

1) заголовок после слов «города Костромы» дополнить словами «, а также за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории города Костромы»;

2) пункт 1 после слов «города Костромы» дополнить словами «, а также за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории города Костромы».

2. Признать утратившими силу:

1) решение Думы города Костромы от 17.12.2015 № 270 «Об установлении на 2016 год 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»;

2) решение Думы города Костромы от 28.04.2016 № 96 «О внесении изменений в значения корректирующего коэффициента Кк, 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, отнесенные к категории земель населенных пунктов, на 2016 год»;

3) пункт 2 решения Думы города Костромы от 29.12.2016 № 287 «О внесении изменений в отдельные решения Думы города Костромы».

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

Глава город Костромы
" ____ " _____ 2017 года

Ю. В. Журин

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту решения Думы города Костромы
«О внесении изменений в решение Думы города Костромы от 26 января 2017
года № 2 «Об установлении значений корректирующего коэффициента,
применяемого для расчета размера арендной платы за земельные участки,
находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и
предоставленные в аренду без торгов» и признании утратившими силу
отдельных решений Думы города Костромы по вопросу установления
значений корректирующего коэффициента, применяемого для расчета
размера арендной платы за земельные участки»

В соответствии с порядком 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, утвержденным постановлением Администрации города Костромы от 07.07.2015 года № 251-а значения корректирующего коэффициента (Кк) используемого при расчете арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории города Костромы, устанавливаются органами, уполномоченными на распоряжение земельными участками, исходя из принципа экономической обоснованности установления размера арендной платы с учетом доходности земельных участков. Ранее значения корректирующего коэффициента Кк были установлены решением Думы города Костромы от 17 декабря 2015 года № 270, которое в настоящее время признано недействующим. Доводом, послужившим основанием для оспаривания указанного решения Думы, являлось отсутствие экономического обоснования установленных значений корректирующего коэффициента Кк. 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, требуется установление значений корректирующего коэффициента, подтвержденных экономическим обоснованием. С этой целью в декабре 2016 года 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» было подготовлено 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.

С учетом вышеизложенного, принимая во внимание выводы Верховного Суда Российской Федерации, отраженные в Определении от 26 января 2017 года по делу № 87-АПГ16-10 возникает необходимость внесения изменений в решение Думы города Костромы от 26 января 2017 года № 2 «Об установлении значений корректирующего коэффициента, применяемого для расчета размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов», путем дополнения его заголовка и пункта 1 после «города Костромы» словами «, а также за земельные

участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории города Костромы».

Предлагаемый к принятию проект решения Думы города Костромы подготовлен с учетом многофакторного анализа оценочных характеристик земельных участков, отраженного в Экономическом обосновании 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, подготовленного ООО «ЭстиКом», в том числе содержащего анализ климата, экологии, рельефа местности, социально-экономического положения города Костромы и его функционально-планировочной структуры, а также с учетом местоположения земельных участков, видов разрешенного использования и иных экономических факторов, влияющих на уровень их доходности.

В результате анализа произведенных расчетов установлено, что в результате изменения корректирующего коэффициента K_k по таким видам разрешенного использования, как объекты промышленного назначения, торгового назначения, общественного питания, магазинам, гостиничное обслуживание, административные здания (15,1% от общего числа договоров) начисления по арендной плате в зависимости от зоны расположения земельных участков изменяться от роста на 0,8 % до снижения на 28,9 %. На 30% снизится арендная плата за земельные участки, предоставленные для эксплуатации индивидуального жилищного строительства. (25% от общего числа заключенных договоров). При этом рост на 7,2-55,8 % произойдет в отношении договоров, заключенных для среднеэтажной и многоэтажной застройки. Объекты здравоохранения согласно постановлению администрации Костромской области от 14.12.2010 № 420-а включены в перечень социально значимых видов деятельности для предоставления льгот по арендной плате, которая равняется земельному налогу (организации, занимающиеся деятельностью по охране здоровья, лечебные учреждения). По объектам гаражного назначения увеличение произойдет в 5 раз, однако согласно действующего законодательства гаражным кооперативам предоставляются в аренду земельные участки территорий общего пользования, кадастровая стоимость в отношении которых установлена равной 1 руб., таким образом, при приведении документации в соответствие действующим нормам закона, арендная плата за земельные участки существенно снизится. Арендная плата за земельные участки, предоставленные для размещения металлических гаражей в прошлые годы была неоправданно занижена (в 2015 году K_k в отношении гаражей составлял 1,58). По таким видам, как обслуживание автотранспорта и объекты придорожного сервиса снижение арендной платы за счет K_k составит от 62,6 до 78,2 %. Общие начисления по всем договорам аренды в 2016 году составляли 207654,34 тыс. рублей, предлагаемыми значениями корректирующего коэффициента начисления по тем же договорам аренды в 2017 году без учета их возможного расторжения и планируемого заключения новых, при собираемости 100 % составят 230703,97 рублей, что на 11,1% больше чем в 2016 году. При этом, частично на рост арендной платы будет влиять коэффициент K_i , соответствующий произведению годовых индексов потребительских цен в Костромской области за период, прошедший со дня утверждения соответствующих результатов кадастровой оценки земель, так как годовой индекс потребительских цен в 2016 году составил 1,161, а в 2017 году произошел его рост на 7,1% и этот коэффициент составляет на 2017 год – 1,243.

Таким образом, установление новых значений корректирующего коэффициента Кк не приведет к значительному увеличению размера арендной платы в 2017 году, и соответственно не окажет существенного влияния на расходы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности – арендаторов муниципальных земельных участков в части затрат на уплату арендной платы, по сравнению с 2016 годом

Информация о начислениях арендной платы по договорам аренды земельных участков в 2016 году с разбивкой по видам разрешенного использования

Вид разрешенного использования	% соотношение к общему числу договоров ¹	Начисления за 2016, тыс. руб. /% к общему начислению ²
Объекты промышленного назначения	6	33557,152/16,2
Объекты торгового назначения	4	30215,381/14,5
Гостиницы	0,7	6288,212/3
Административные здания	3,5	18564,024/9
АЗС	0,4	3307,618/1,6
Объекты общественного питания	0,5	1914,068/0,9
Иное (ИЖС, многоэтажное строительство, огородничество, стоянки, гаражи)	84,9	113807,885/54,8

¹ 1949 договоров – 100%

² Начисления за 2016 год – 207654,34 тыс. руб. 100%

Изменение значений корректирующего коэффициента 2017 года по отношению соответствующим значениям
2016 года

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Значения корректирующего коэффициента Кк 2017 год				2016 год	+ Увеличение / - Уменьшение Кк к 2016 году, % max и min значения	Увеличение Ки в 2017 к 2016 году, %
	Зона 1 (красный)	Зона 2 (синий)	Зона 3 (зеленый)	Зона 4 (розовый)			
Среднеэтажная жилая застройка	8,14	7,65	7,24	6,43	6	+35,6...+7,2	7,1
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	9,35	8,79	8,32	7,39	6	+55,8...+22,7	7,1
Бытовое обслуживание	1,62	1,46	1,25	1,16	1	+62...+16	7,1
Здравоохранение (в случае осуществления коммерческой деятельности)	2,23	2,01	1,72	1,61	1	+123...+61	7,1
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	2,23	2,01	1,72	1,61	1	+123...+61	7,1
Ветеринарное обслуживание (в случае осуществления коммерческой деятельности)	2,23	2,01	1,72	1,61	1	+123...+61	7,1
Деловое управление	2,68	2,41	2,06	1,93	2,1	+27,6...-8,1	7,1
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	2,76	2,48	2,13	1,99	2,8	-1,4...-28,9	7,1

Рынки	2,76	2,48	2,13	1,99	2,8	-1,4...-28,9	7,1
Магазины	2,76	2,48	2,13	1,99	2,8	-1,4...-28,9	7,1
Банковская и страховая деятельность	2,68	2,41	2,06	1,93	2,8	-4,3...-31,1	7,1
Общественное питание	2,86	2,57	2,20	2,06	2,8	+2,1...-26,4	7,1
Гостиничное обслуживание	2,67	2,40	2,06	1,92	2,6	+2,7...-26,2	7,1
Развлечения	2,76	2,48	2,13	1,99	2,8	-1,4...-28,9	7,1
Выставочно-ярмарочная деятельность	2,76	2,48	2,13	1,99	2,8	-1,4...-28,9	7,1
	1-я линия относительно дороги	2-я линия относительно дороги					
Обслуживание автотранспорта	0,86	0,69			2,3	-62,6	7,1
Объекты придорожного сервиса	0,61	0,49			2,8	-78,2	7,1
Тяжелая промышленность	1,26	1,01			1,25	+0,8..-19,2	7,1
Автомобилестроительная промышленность	1,26	1,01			1,25	+0,8..-19,2	7,1
Легкая промышленность	1,26	1,01			1,25	+0,8..-19,2	7,1
Фармацевтическая промышленность	1,26	1,01			1,25	+0,8..-19,2	7,1
Пищевая промышленность	1,26	1,01			1,25	+0,8..-19,2	7,1
Нефтехимическая промышленность	1,26	1,01			1,25	+0,8..-19,2	7,1
Строительная промышленность	1,26	1,01			1,25	+0,8..-19,2	7,1
Склады	1,26	1,01			1,25	+0,8..-19,2	7,1
Целлюлозно-бумажная промышленность	1,26	1,01			1,25	+0,8..-19,2	7,1
Специальная деятельность	1,26	1,01			5	-74,8...-79,8	7,1

Признание утратившими силу решений Думы решения Думы города Костромы от 17.12.2015 № 270 «Об установлении на 2016 год 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» и внесших в него изменения решений Думы города Костромы от 28.04.2016 № 96 и от 29.12.2016 №287 обусловлено вступлением в законную силу решения Костромского областного суда о признании недействующим решения Думы города Костромы от 17.12.2015 № 270.

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

Исполняющий обязанности
главы Администрации города Костромы

О.В. Болоховец

ПЕРЕЧЕНЬ

решений Думы города Костромы, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием решения Думы города Костромы «О внесении изменений в решение Думы города Костромы от 26 января 2017 года № 2 «Об установлении значений корректирующего коэффициента, применяемого для расчета размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов» и признании утратившими силу отдельных решений Думы города Костромы по вопросу установления значений корректирующего коэффициента, применяемого для расчета размера арендной платы за земельные участки»

В случае принятия решения Думы города Костромы «О внесении изменений в решение Думы города Костромы от 26 января 2017 года № 2 «Об установлении значений корректирующего коэффициента, применяемого для расчета размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов» и признании утратившими силу отдельных решений Думы города Костромы по вопросу установления значений корректирующего коэффициента, применяемого для расчета размера арендной платы за земельные участки» признание утратившими силу, приостановление, изменение или принятие решений Думы города Костромы не потребуется.