

Пояснительная записка
к проекту постановления администрации городского округа
«Город Калининград» «Об установлении расчетных значений коэффициентов,
определяемых по виду разрешенного использования земельных участков»

В соответствии со статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Согласно пункту 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, если иное не установлено настоящим Кодексом или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной неразграниченной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается соответственно органом государственной власти субъекта Российской Федерации и органом местного самоуправления.

Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Калининградской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, установлен постановлением Правительства Калининградской области от 15.05.2012 № 336 (далее – Постановление № 336).

На территории муниципального образования «Городской округ «Город Калининград» для расчета арендной платы за землю применяется порядок, утвержденный решением окружного Совета депутатов города Калининграда от 28.11.2007 № 376 «Об утверждении Положения «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, об условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Городской округ «Город Калининград», и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов» (далее – Решение № 376).

Пунктом 4 Постановления № 336 установлена зависимость размера арендной платы за землю от кадастровой стоимости и коэффициента (Кз), определяемого по виду разрешенного использования земельного участка согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (далее – Классификатор), утвержденному приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 (утратил силу в связи с изданием приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412). При этом определено, что коэффициенты Кз в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, определяются органами местного самоуправления муниципальных образований Калининградской области в соответствии с утвержденными ими нормативными правовыми актами, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 3, 4 настоящего пункта.

Согласно пункту 1.8 Решения № 376, коэффициенты, определяемые по виду разрешенного использования земельных участков (Кз), устанавливаются постановлениями администрации городского округа «Город Калининград».

Пунктом 2.12 Решения № 376 предусмотрена ежегодная индексация коэффициентов Кз не менее, чем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год, который применяется на ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года.

Первичные значения коэффициентов, определяемых по виду разрешенного использования земельных участков, установлены постановлением администрации городского округа от 29.03.2013 № 403 «Об установлении коэффициентов, определяемых по виду разрешенного использования земельных участков, - ставок арендной платы за землю в г. Калининграде на 2013 год» (далее – Постановление № 403) на основании отчета об экономическом обосновании ставок арендной платы за пользование земельными участками, выраженных в процентах от кадастровой стоимости земельных участков и применяемых для расчета арендной платы за земельные участки в Калининграде в составе земель населенных пунктов, определяемых по видам разрешенного использования земельных участков, от 10.10.2012, выполненного независимой экспертной организацией.

Данным постановлением коэффициенты, определяемые по виду разрешенного использования земельных участков, дифференцированы по их целевому назначению или виду деятельности. В дальнейшем размер коэффициентов Кз изменялся только в связи с индексацией на уровень инфляции в соответствии с пунктами 1.9, 2.12 Решения № 376. Последняя индексация коэффициентов по виду разрешенного использования земельных участков проведена в 2021 году с установлением расчетных значений коэффициентов Кз на основании постановления администрации городского округа от 24.03.2021 № 184 «Об индексации коэффициентов, определяемых по категориям земель и виду разрешенного использования земельных участков».

В связи изданием приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540, а позднее приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412, утверждением решением городского Совета депутатов Калининграда от 25.12.2017 № 339 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», предусматривающих возможность изменения (установления) видов разрешенного использования земельных участков только из числа установленных Классификатором, перед муниципалитетом встал задача по приведению коэффициентов, определяемых по виду разрешенного использования земельных участков и применяемых для расчета арендной платы за земельные участки, расположенные на территории городского округа «Город Калининград», в соответствии с Классификатором.

В результате сопоставления целевых назначений земельных участков, положенных в основание группировки коэффициентов Кз в нормативно-правовом акте администрации городского округа, с видами разрешенного

использования, установленными Классификатором, выявлена невозможность в отдельных случаях установить соответствие «один-к-одному», т.е. один вид разрешенного использования из Классификатора предусматривает несколько целевых назначений (видов деятельности) земельных участков из Постановления № 403, которым в свою очередь соответствуют различные значения коэффициентов Кз. Так:

- разрешенное использование «бытовое обслуживание» (код 3.3) предусматривает использование земельных участков для размещения киосков, павильонов, остановочных комплексов, имеющих в своем составе объекты бытового обслуживания ($Kz = 2,33\%$), а также иных объектов бытового обслуживания ($Kz = 1,87\%$);

- разрешенное использование «деловое управление» (код 4.1) предусматривает использование земельных участков для размещения деловых центров ($Kz = 1,99\%$), нотариальных, риелторских, инвестиционных, туристических организаций ($Kz = 3,51\%$), иных административных зданий ($Kz = 1,75\%$);

- разрешенное использование «магазины» (код 4.4) предусматривает использование земельных участков для размещения киосков, павильонов, торговых палаток и других нестационарных объектов, имеющих в своем составе объекты торговли ($Kz = 2,33\%$), а также магазинов, торговых центров (комплексов), не имеющих в своем составе кинозалов, фитнес-центров, дискотек ($Kz = 1,87\%$), объектов торговли автотранспортными средствами ($Kz = 2,33\%$), иными объектами торговли ($Kz = 1,87\%$);

- разрешенное использование «общественное питание» (код 4.6) предусматривает использование земельных участков для размещения ресторанов и кафе ($Kz = 2,92\%$), иных объектов общественного питания ($Kz = 1,87\%$), киосков, павильонов, остановочных комплексов и других нестационарных объектов, имеющих в своем составе объекты общественного питания ($Kz = 2,33\%$).

Принимая во внимание изложенное, предлагаемым к рассмотрению проектом постановления администрации городского округа задача установления значения коэффициента Кз в соответствии с видом разрешенного использования, определенным Классификатором, решается посредством расчета средневзвешенного значения коэффициента, определяемого как частное годового размера арендной платы за земельные участки, относящиеся к одному виду разрешенного использования или объединенные на основании единого группировочного признака, к их суммарной кадастровой стоимости.

Отдельно следует выделить вид разрешенного использования «обслуживание жилой застройки» (код 2.7), который применяется для размещения на земельном участке объектов капитального строительства, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, следовательно, является многозначным. В связи с этим значение коэффициента Кз предлагается выбирать из предусмотренных соответствующим видом

разрешенного использования в соответствии с фактическим использованием земельного участка.

Еще одной особенностью Классификатора является то, что определенные в нем виды разрешенного использования земельных участков предполагают как возведение объектов капитального строительства, так и эксплуатацию существующих объектов недвижимости, в связи с чем коэффициенты Кз, применяемые ранее для расчета арендной платы за земельные участки, предоставленные для строительства (установки) объектов нежилого назначения ($Kz = 1,8\%$), а также для строительства объектов инженерной инфраструктуры ($Kz = 0,82\%$) из расчетов исключены.

Заместитель главы администрации,
председатель комитета муниципального
имущества и земельных ресурсов

А.А. Луконина