

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
БОЛЬШЕМУРТИНСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

20.11.2012 г.

пгт. Большая Мурта

№ 20-164

О внесении изменений в решение Большемуртинского районного Совета депутатов от 20.03.2012 № 15-122 «Об утверждении коэффициентов К1 и К2, используемых для определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена»

В соответствии со статьей 19 Федерального закона «О рекламе» от 13.03.2006 № 38-ФЗ, Законом Красноярского края «О регулировании земельных отношений в Красноярском крае» от 04.12.2008 № 7-2542, постановлением Правительства Красноярского края «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Красноярского края» от 22.11.2011 № 708-П, в целях приведения правовых актов Большемуртинского районного Совета депутатов в соответствие с действующим законодательством и, руководствуясь статьей 22 Устава Большемуртинского района Красноярского края, районный Совет депутатов РЕШИЛ:

1. Внести в решение Большемуртинского районного Совета депутатов от 20.03.2012г № 15-122 «Об утверждении коэффициентов К1 и К2, используемых для определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» следующие изменения:

Приложение № 2 дополнить:

- столбцом 11;

- в строке пгт. Большая Мурта в столбце 11 дополнить цифрами 0,1;

- пунктом 11 следующего содержания:

«11. Земельные участки, предназначенные для размещения рекламной установки.»

2. Контроль за исполнением настоящего решения районного Совета депутатов возложить на комиссию по финансам, бюджету, налоговой политике и муниципальной собственности (Карл В.А.)

3. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования (обнародования) в установленном порядке.

Глава района,
председатель Совета депутатов

В.В. Вернер

Финансово-экономическое обоснование величины коэффициента К1 для исчисления арендной платы за земельные участки предназначенные для размещения рекламной установки

Прогноз развития рынка стоимости земли выполнен на основании прогноза социально-экономического развития и параметров, формирующих налогооблагаемую базу бюджета по показателям, разработанного Минэкономразвития РФ.

Индексы-дефляторы на прогнозный период приведены в таблице 1.

Таблица 1.

Период	2012	2013	2014	2015	2016
Индекс-дефлятор	1,058	1,064	1,066	1,069	1,07

Расчет коэффициента К1 выполнен с учетом Индекса-дефлятора разработанным Минэкономразвития РФ по формуле:

$$K1_{2012} = K1_{2010} : K_{\text{измупкс}} * \text{Индекс-дефлятор}$$

где:

$K1_{2012}$ - определяемый коэффициент К1.

$K1_{2010}$ - действующий коэффициент К1.

$K_{\text{измупкс}}$ - коэффициент изменения значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов по видам разрешенного использования.

Индекс-дефлятор – индекс-дефлятор на период действия результатов государственной кадастровой оценки.

Расчет изменения УПКС по населенным пунктам района применен по 10 группам видов разрешенного использования, которые применяются в районе для оформления договоров аренды земельных участков с юридическими и физическими лицами:

Группы видов разрешенного использования:

1. Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки. Земельные участки предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.
2. Земельные участки, предназначенные для размещения малоэтажной жилой застройки, в том числе для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства.
3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.

4. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, гостиниц, офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов рекреационного назначения до 200 кв.м.

5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, гостиниц, офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов рекреационного назначения свыше 200 кв.м.

6. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

7. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения автомобильных дорог, причалов, пристаней, полос отвода автомобильных дорог, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, размещения наземных сооружений.

8. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии, лечебно-оздоровительного назначения.

9. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, скверами, парками, сельскими поселковыми садами. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования и занятые зданиями, строениями, сооружениями.

10. Земельные участки, предназначенные для размещения наземных сооружений инфраструктуры спутниковой и сотовой связи.

Расчет арендной платы за земельные участки, предназначенные для размещения рекламной установки, считался по 4 и 5 Группам, участки для размещения объектов торговли, бытового обслуживания, так как по кадастровой оценке они отнесены в одну группу и расценены одинаково. Значение коэффициента УПКС в населенных пунктах составило от 0,561 до 0,983 – в 2 населенных пунктах в пгт. Большая Мурта и д. Береговая - Подъемная, от 1,123 до 1,800 – в 24 населенных пунктах, от 1,800 до 2,209 – в 7 населенных пунктах, от 2,219 до 2,454 – в 4 населенных пунктах и коэффициент 4,180 в пгт. Предивинск.

Изменение коэффициента считается, как отношение УПКС 2010 г. к УПКС 2012 г., соответственно рассматривая стоимость 1 кв.м. земельного участка, она практически увеличена во всех населенных пунктах района, кроме пгт. Предивинск.

В 2011 году на территории Красноярского края проведена кадастровая оценка земель населенных пунктов, которая утверждена постановлением Правительства Красноярского края от 22.11.2011 г. № 708-п.

Изменилась кадастровая стоимость земельных участков по группам 4 и 5 (для размещения торговли) приведены в соответствие удельные показатели 2012 г. в сравнении с 2010 г.

В целом УПКС по вновь проведенной кадастровой оценки земель населенных пунктов изменилась практически по всем населенным пунктам в районе, кроме пгт. Большая Мурта. В этом населенном пункте она возросла, так в 2010 г. 1 кв.м. составлял 140,10 руб., в 2012 г. определен 249,85 руб., рост составил 178,34% к уровню 2010 г.

Уменьшение УПКС в сельской местности в центральной группе сельских советов составило, в таких населенных пунктах с. Бартат в 2010 г. 294,26 руб./кв.м. в 2012 г. 132,26 руб./кв.м., уменьшение на 162 руб, что составляет 55,1%, с. Верх-Казанка в 2010 г. 264,32 руб./кв.м. в 2012 г. 127,61 руб./кв.м., уменьшение на 136,71 руб, что составляет 51,7%, с. Межово в 2010 г. 249,21 руб./кв.м. в 2012 г. 131,50 руб./кв.м., уменьшение на 117,71, что составляет 47,23%, с. Таловка в 2010 г. 307,52 руб./кв.м. в 2012 г. 125,33 руб./кв.м., уменьшение на 182,19 руб., что составляет 59,24%, в пгт. Предивинск в 2010 г. 505,46 руб./кв.м. в 2012 г. 120,92 руб./кв.м., уменьшение на 384,54 руб., что составляет 76,08%.

Проанализировав письмо от ООО «Вектор» (рекламные конструкции), которым предоставлены два земельных участка в пгт. Большая Мурта, ул. Кирова, 7 «Б», ул. Партизанская, 108 «А», для размещения рекламной установки по 15 кв.м., арендная плата за один участок в год равна 26 000 руб. В данном случае арендная плата считалась от рыночной оценки, которая равна 50 000 руб. коэффициент применен 0,52.

Прямой налог у данной организации составляет 6 % от дохода. Среднегодовая их доходность равна 55620 рублей. Если соотнести арендную плату 26000 рублей, к общему доходу, то получается, что им необходимо ежегодно отдавать по 47% своей прибыли, когда по Федеральному закону по упрощенной системе налог на прибыль составляет 15 %, которые ими оплачиваются.

Проанализировав арендную плату за аналогичные земельные участки в других районах и городах Красноярского края, что составляет:

- г.Назарово – 3283,2 руб в год;
- г.Лесосибирск – 4320,85 руб. в год;
- г.Шарыпово – 2810,87 руб в год;
- г.Заозерный – 6588,01 руб. в год;
- г.Дивногорск – 10820,16 руб. в год.

Установить для 11 группы - Земельные участки, предназначенные для размещения рекламной установки, коэффициент К1 равным 0,1.

Расчет арендной платы равен 50 000 рублей рыночная цена участка * 0,1, арендная плата будет составлять 5000 рублей за каждый участок в год.

Приложение № 2
к решению Большемуртинского районного
Совета депутатов
от 20.03. 2012 г. № 15-122

Коэффициент К1 используемый для определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, относящиеся к категории земель населенных пунктов

Наименование населенного пункта	Группы видов разрешенного использования									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
пгт.Большая Мурта	0,009	0,009	0,019	0,308	0,154	0,015	0,0187	0,004	2,660	1,53
пгт.Предивинск	0,006	0,006	0,013	0,115	0,057	0,103	0,35	0,004	3,010	13,7
д.Троицкое	0,005	0,005	0,013	0,128	0,064	0,100	0,0187	0,004	2,867	13,5
с.Козьмо-Демьяновка	0,005	0,005	0,013	0,128	0,064	0,101	0,0187	0,004	2,666	13,1
д.Покровка	0,005	0,005	0,013	0,094	0,047	0,100	0,0187	0,004	2,465	12,95
с.Айтат	0,004	0,004	0,013	0,010	0,005	0,009	0,0187	0,004	2,500	11,70
д.Малый Кантат	0,004	0,004	0,021	0,100	0,05	0,009	0,0187	0,004	2,500	11,20
с.Бартат	0,007	0,007	0,013	0,377	0,188	0,033	0,0187	0,004	2,878	12,0
д.Верх-Подъемная	0,006	0,006	0,013	0,305	0,152	0,030	0,0187	0,004	2,835	11,90
д.Тигино	0,006	0,006	0,013	0,360	0,180	0,030	0,0187	0,004	2,875	11,92
с.Верх-Казанка	0,006	0,006	0,014	0,175	0,087	0,017	0,0187	0,004	2,687	12,50
д.Казанка	0,006	0,006	0,019	0,308	0,154	0,017	0,0187	0,004	2,680	12,46
с.Еловка	0,006	0,006	0,013	0,180	0,09	0,017	0,0187	0,004	2,687	10,80
д.Бузуново	0,005	0,005	0,020	0,176	0,088	0,017	0,0187	0,004	2,656	10,73
п.Красные Ключи	0,005	0,005	0,016	0,176	0,088	0,016	0,0187	0,004	2,623	11,30
с.Ентауль	0,006	0,006	0,013	0,185	0,092	0,017	0,0187	0,004	2,560	11,60
д.Михайловка	0,005	0,005	0,013	0,167	0,083	0,016	0,0187	0,004	2,529	11,26
с.Межово	0,005	0,005	0,014	0,020	0,010	0,102	0,0187	0,004	2,898	12,00
д.Верхобродово	0,004	0,004	0,013	0,186	0,093	0,102	0,0187	0,004	2,941	11,94
д.Лакино	0,005	0,005	0,013	0,186	0,093	0,100	0,0187	0,004	2,941	11,76
д.Мостовское	0,004	0,004	0,013	0,216	0,108	0,110	0,0187	0,004	2,800	11,87

д.Хмелево	0,004	0,004	0,013	0,202	0,101	0,104	0,0187	0,004	2,810	11,79
п.Раздольное	0,005	0,005	0,013	0,196	0,098	0,018	0,0187	0,004	2,857	12,30
п.Луговское	0,005	0,005	0,017	0,168	0,084	0,018	0,05	0,004	2,850	12,10
д.Орловка	0,004	0,004	0,013	0,165	0,082	0,018	0,0187	0,004	2,851	12,11
д.Черняевка	0,004	0,004	0,017	0,169	0,084	0,017	0,0187	0,004	2,850	12,01
п.Язаевка	0,004	0,004	0,012	0,205	0,102	0,017	0,05	0,004	2,850	12,05
с.Российка	0,005	0,005	0,013	0,233	0,116	0,010	0,0187	0,004	2,550	12,00
д.Большой Кантат	0,005	0,005	0,016	0,134	0,067	0,010	0,0187	0,004	2,554	11,97
д.Минск	0,004	0,004	0,013	0,161	0,080	0,009	0,0187	0,004	2,556	11,40
д.Пристань	0,004	0,004	0,013	0,165	0,082	0,009	0,02	0,004	2,550	11,56
с.Таловка	0,007	0,007	0,011	0,312	0,156	0,010	0,0187	0,004	2,550	12,70
д.Малороссийка	0,006	0,006	0,013	0,100	0,050	0,009	0,0187	0,004	2,560	12,23
д.Муратово	0,006	0,006	0,013	0,049	0,024	0,009	0,0187	0,004	2,560	12,50
с.Юксеево	0,006	0,006	0,013	0,283	0,141	0,021	0,0187	0,004	2,550	11,90
д.Береговая Подъемная	0,006	0,006	0,013	0,156	0,078	0,020	0,0187	0,004	2,634	11,30
д.Комарово	0,005	0,005	0,019	0,148	0,074	0,020	0,0187	0,004	2,634	11,70
д.Пакуль	0,005	0,005	0,017	0,272	0,136	0,020	0,0187	0,004	2,698	11,20

1. Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки. Земельные участки предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.

2. Земельные участки, предназначенные для размещения малоэтажной жилой застройки, в том числе для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства.

3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.

4. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, гостиниц, офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов рекреационного назначения до 200 кв.м.

5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, гостиниц, офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов рекреационного назначения свыше 200 кв.м.

6. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

7. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения автомобильных дорог, причалов, пристаней, полос отвода автомобильных дорог, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, размещения наземных сооружений.

8. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии, лечебно-оздоровительного назначения.

9. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, скверами, парками, сельскими поселковыми садами. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования и занятые зданиями, строениями, сооружениями.

10. Земельные участки, предназначенные для размещения наземных сооружений инфраструктуры спутниковой и сотовой связи.