



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ «ОХИНСКИЙ»

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 09.06.2018

№ 360

г. Оха

Об установлении коэффициентов для определения размера арендной платы за использование земельных участков на территории муниципального образования городской округ «Охинский», государственная собственность на которые не разграничена, а также находящихся в собственности муниципального образования городской округ «Охинский»

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Сахалинской области от 01.08.2008 № 78-ЗО «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков на территории Сахалинской области», руководствуясь статьей 42 Устава муниципального образования городской округ «Охинский» Сахалинской области, на основании Решения Собрания муниципального образования городской округ «Охинский» от 22.02.2018 № 5.59-3 «О порядке определения размера арендной платы за использование земельных участков на территории городского округа «Охинский», находящихся в собственности муниципального образования городской округ «Охинский»,  
ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. В целях определения размера арендной платы за использование земельных участков на территории городского округа «Охинский» утвердить:

1.1 размеры коэффициента дифференциации по видам деятельности арендатора внутри одного вида функционального использования земельных участков (Кд) согласно Приложению 1 к настоящему постановлению;

1.2 размеры коэффициента, зависящего от зоны градостроительной ценности, на территории которой расположен арендуемый земельный участок (Кз), согласно Приложению 2 к настоящему постановлению;

1.3 размеры коэффициента, учитывающего процентную ставку от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка (Кпр), в размере:

- 0,003 - для арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

- 0,015 - для арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте;

- 0,02 - для иных арендуемых земельных участков.

1.4 обоснование установления коэффициента дифференциации по видам деятельности арендатора внутри одного вида функционального использования земельных участков (Кд) и коэффициента, зависящего от зоны градостроительной ценности, на территории которой расположен арендуемый земельный участок (Кз), согласно Приложению 3 к настоящему постановлению.

2. Настоящее постановление опубликовать в газете «Сахалинский нефтяник» и разместить на официальном сайте администрации [www.adm-okha.ru](http://www.adm-okha.ru).

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на председателя комитета по управлению муниципальным имуществом и экономике муниципального образования городской округ «Охинский» Бородая А.В.

**Глава муниципального образования  
городской округ «Охинский»**

**С.Н. Гусев**

**Размеры коэффициента дифференциации  
по видам деятельности арендатора внутри одного вида  
функционального использования земельного участка (Кд)**

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования (ВРИ)	Состав вида разрешенного использования	Коэффициент Кд
<b>Земли населенных пунктов</b>			
<b>1</b>	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов	<b>0,023</b>
		Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов	<b>0,023</b>
		Земельные участки общежитий	<b>0,021</b>
<b>2</b>	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства	<b>0,017</b>
		Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства, в т.ч. приусадебные участки	<b>0,010</b>
		Земельные участки, предназначенные для размещения малоэтажных домов (до 3 этажей включительно)	<b>0,019</b>
		Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.	<b>0,010</b>
<b>3</b>	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей	Земельные участки гаражей и боксов капитального строения для хранения индивидуального автотранспорта	<b>0,035</b>
		Земельные участки, предназначенные для хранения автотранспортных средств для личных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, в т. ч. ГСК, коллективные гаражные стоянки	<b>0,019</b>
<b>4</b>	Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства огородничества	В границах населенного пункта город Оха	<b>0,012</b>
		Вне границ населенного пункта город Оха	<b>0,009</b>
<b>5</b>	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	Земельные участки для строительства и размещения объектов капитального строения оптовой и розничной торговли, складских зданий и площадок, используемых для хранения предметов торговли, зданий гаражей и (или) парковок для размещения автомобилей сотрудников и посетителей магазинов, в том числе:	
		объекты, предназначенные для продовольственной торговли	<b>0,07</b>
		объекты, предназначенные для непродовольственной торговли	<b>0,05</b>

	торговые центры, торговые дома и другие торговые объекты	<b>0,06</b>
	Земельные участки под временными объектами торговли, общественного питания и бытового обслуживания (в т.ч. киоски, павильоны, объекты передвижного и сезонного использования, временные кафе и закусочные, летние палатки и т.д.)	<b>0,144</b>
	Земельные участки ресторанов, столовых, кафе, закусочных, баров и других объектов общественного питания и бытового обслуживания	<b>0,07</b>
	Земельные участки для постоянной или временной торговли: рынки, ярмарки, ярмарки-выставки, базары и т.п.	<b>0,045</b>
	Земельные участки ремонтных мастерских и мастерских технического обслуживания.	<b>0,045</b>
	Земельные участки для размещения объектов технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования (в том числе автомойки, шиномонтажки и др.).	<b>0,07</b>
	Земельные участки для размещения постоянных или временных гаражей, стоянок, парковок используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды для размещения автотранспорта.	<b>0,04</b>
	Земельные участки химчисток, прачечных, ателье	<b>0,04</b>
	Земельные участки под рекламными конструкциями, пунктами приёма металла, стеклотары и макулатуры.	<b>0,03</b>
	Земельные участки фотоателье, фотолабораторий.	<b>0,02</b>
	Земельные участки парикмахерских.	<b>0,02</b>
	Земельные участки предприятий по прокату.	<b>0,02</b>
	Земельные участки объектов по оказанию обрядовых услуг (свадеб, юбилеев, похорон).	<b>0,04</b>
	Земельные участки других предприятий бытового обслуживания населения.	<b>0,025</b>
	Земельные участки бань, используемых в коммерческих целях.	<b>0,15</b>
	Земельные участки игровых площадок и залов, игровых автоматов, тотализаторов, организации лотерей (включая продажу лотерейных билетов), дискотек, танцплощадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и прочие.	<b>0,15</b>
	Земельные участки для строительства и эксплуатации автозаправочных станций (бензиновых, газовых и др.) и магазинов сопутствующей торговли.	<b>0,15</b>
	Земельные участки экскурсионных и туристических бюро.	<b>0,103</b>

6	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц	Земельные участки гостиниц, доходных домов, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуг по лечению, а также иных зданий и помещений, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления помещений для временного проживания в них (за исключением земельных участков, указанных в п.8).	<b>0,105</b>
7	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий, делового и коммерческого назначения	Земельные участки организаций, занимающихся банковской, страховой и биржевой деятельностью.	<b>0,093</b>
		Земельные участки деловых, административных, коммерческих и офисных зданий и соответствующих помещений, принадлежащих организациям, занимающимся коммерческой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным и муниципальным управлением.	<b>0,074</b>
8	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	Земельные участки домов отдыха, пансионатов, кемпингов, туристических баз, стационарных и палаточных туристско-оздоровительных лагерей.	<b>0,006</b>
		Земельные участки домов рыбаков и охотников.	<b>0,003</b>
	Земельные участки детских туристических станций, туристских парков, учебно-туристических троп, трасс, детских и спортивных лагерей.	<b>0,003</b>	
	Земельные участки природных лечебных ресурсов, лечебно-оздоровительных местностей и курортов.	<b>0,018</b>	
	Земельные участки парков (культуры и отдыха).	<b>0,001</b>	
9	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	Земельные участки фабрик, заводов и комбинатов.	<b>0,08</b>
		Земельные участки административных зданий предприятий и организаций промышленности, в том числе:	
		топливная (нефть, уголь, газ)	<b>0,171</b>
		электроэнергетическая	<b>0,08</b>
		легкая и пищевая	<b>0,02</b>
		прочие	<b>0,187</b>
		Земельные участки административных зданий строений, сооружений муниципальных унитарных предприятий, а также организаций, оказывающих услуги в сфере жилищно-коммунального хозяйства	<b>0,015</b>
		Земельные участки под административными зданиями, строениями, сооружениями предприятий строительства и связи	<b>0,02</b>
		Земельные участки под нефтебазами, нефтепарками и нефтепромыслами, производственными объединениями, концернами, промышленно-производственными фирмами, трестами.	<b>0,02</b>
		Земельные участки типографий.	<b>0,023</b>
Земельные участки объектов коммунальной инфраструктуры (за исключением объектов перечень которых утвержден Законом Сахалинской области 78-30), используемые в	<b>0,015</b>		

		производственной деятельности и не относящиеся к объектам социального назначения (в т.ч. очистные сооружения, гидросооружения, теплосооружения, скважины, прочие объекты используемые в сфере тепло-, водоснабжении, водоотведении и очистки сточных вод и т.д.)	
		Земельные участки объектов переработки, уничтожения, утилизации и захоронения отходов.	<b>0,001</b>
		Земельные участки мусороперерабатывающих (мусоросжигающих) предприятий.	<b>0,005</b>
		Земельные участки кладбищ, крематориев.	<b>0,002</b>
		Земельные участки прочих промышленно-производственных объектов.	<b>0,03</b>
		Земельные участки баз, складов материально-технического снабжения, сбыта и заготовок	<b>0,07</b>
		Земельные участки под прочими объектами материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.	<b>0,025</b>
<b>10</b>	Земельные участки, предназначенные для размещения автодорожных вокзалов	Земельные участки для размещения автотранспортных предприятий, автостанций, автобаз и т.д.	<b>0,018</b>
<b>11</b>	Земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов	Земельные участки для размещения нефтепроводов и других трубопроводов, а также земельные участки занятые линейными объектами (за исключением объектов, перечень которых утвержден Законом Сахалинской области 78-ЗО), используемые в производственной деятельности и не относящиеся к объектам социального назначения,	<b>0,06</b>
<b>12</b>	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	Земельные участки, имеющие особое природоохранное значение (земли государственных природных заповедников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов, земельные участки запретных и нерестоохранных полос).	<b>0,036</b>
		Земельные участки, имеющие научное, эстетическое и иное особо ценное значение (типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных, животных организмов, редкие геологические образования).	<b>0,036</b>
		Земельные участки, занятые фонтанами, газонами, другими элементами благоустройства и озеленения.	<b>0,045</b>
		Земельные участки смотровых площадок, используемых для организации празднеств и гуляний.	<b>0,04</b>
<b>13</b>	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями).	<b>0,001</b>
		Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения.	<b>0,013</b>

<b>14</b>	Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	Земельные участки образовательных учреждений (дошкольные, общеобразовательные, начального, среднего, высшего профессионального и послевузовского образования, дополнительного образования взрослых).	<b>0,018</b>
		Земельные участки научных организаций (научно-исследовательские организации, научные организации образовательных учреждений высшего профессионального образования, опытно-конструкторские, проектно-конструкторские, проектно-технологические и иные организации, осуществляющие научную и (или) научно-техническую деятельность).	<b>0,039</b>
		Земельные участки объектов здравоохранения (лечебно-профилактические и научно-исследовательские учреждения, образовательные учреждения, фармацевтические предприятия и организации, аптечные учреждения, санитарно-профилактические учреждения, территориальные органы, созданные в установленном порядке для осуществления санитарно-эпидемиологического надзора, учреждения судебно-медицинской экспертизы).	<b>0,022</b>
		Земельные участки ветеринарных лечебниц.	<b>0,024</b>
		Земельные участки образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта, спортивных клубов, коллективов физической культуры, действующих на самодеятельной и профессиональной основах в образовательных учреждениях, участки дворцов спорта, стадионов, бассейнов, теннисных кортов, гребных баз, ипподромов (манежей), мотодромов, картодромов, катков, велотреков, стрельбищ, тиров, спортивных залов.	<b>0,016</b>
		Земельные участки музыкальных, художественных и хореографических школ, школ искусств, клубных учреждений, дворцов культуры, библиотек и архивов, выставок, музеев, галерей, театрально-зрелищных предприятий, концертных организаций и коллективов филармонии, цирков, планетариев, зоопарков, земельные участки учреждений кино и кинопроката.	<b>0,008</b>
		Земельные участки религиозных групп и организаций.	<b>0,002</b>
		Земельные участки гидрометеорологической службы.	<b>0,01</b>

**Размеры коэффициента, зависящего от зоны градостроительной ценности,  
на территории, которой расположен арендуемый земельный участок (Кз)**

Наименование зоны	Номера кадастровых кварталов	Значение Кз
В границах населенного пункта город Оха		
Зона №1	65:24:0000022; 65:24:0000007; 65:24:0000008; 65:24:0000011; 65:24:0000012; 65:24:0000013; 65:24:0000014; 65:24:0000018; 65:24:0000019	<b>1,3</b>
Зона №2	65:24:0000000-65:24:0000006; 65:24:0000009-65:24:0000010; 65:24:0000015-65:24:0000018; 65:24:0000020; 65:24:0000021; 65:24:0000023-65:24:0000030	<b>1,1</b>
Вне границ населенного пункта город Оха		
Зона №3	65:23:0000003; 65:23:0000004; 65:23:0000006-65:23:0000013; 65:23:0000016	<b>1,0</b>
Зона №4	65:23:0000000; 65:23:0000002; 65:23:0000005; 65:23:0000014; 65:23:0000015; 65:23:0000020;	<b>0,95</b>

**Обоснование установления коэффициента дифференциации по видам деятельности арендатора внутри одного вида функционального использования земельных участков (Кд) и коэффициента, зависящего от зоны градостроительной ценности, на территории которой расположен арендуемый земельный участок (Кз)**

1. Размеры коэффициента дифференциации по видам деятельности арендатора внутри одного вида функционального использования земельных участков (Кд)

Размеры коэффициента дифференциации по видам деятельности арендатора внутри одного вида функционального использования земельных участков (далее - Кд), рассчитывались с учетом принципа экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка, с учетом категории земель и их разрешенного использования.

Расчет корректирующих коэффициентов осуществлялся с учетом следующих обстоятельств:

1. В соответствии с основными показателями прогноза социально-экономического развития МО городской округ «Охинский» на 2018-2020 г.г., распределение прибыли по основным видам экономической деятельности за отчетный 2017 г. и предшествующий 2016 г. показало преимущественное увеличение прибыли у ряда экономических отраслей, за исключением рыболовства и сельского хозяйства

2. Доходы населения на территории муниципального образования городской округ «Охинский» за 2017 год, по отношению к предшествующему 2016 году выросли в среднем на 10%, в соответствии со справкой отдела экономики и прогнозирования комитета по управлению муниципальным имуществом и экономике МО городской округ «Охинский»

3. Уровень инфляции за период 2016-2017 год составил 2,52%.

Ставки арендной платы, коэффициенты и их значения устанавливались в целях определения рыночно обоснованной платы за аренду земельных участков, соответствующей определенному уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю, развитию инфраструктуры, и призваны обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов муниципального образования городской округ «Охинский» и арендаторов земельных участков.

Кд предлагается как корректирующий коэффициент - интегральный коэффициент, характеризующий совместное действие факторов, повышающих и понижающих арендную плату за земельный участок, устанавливается в виде набора коэффициентов  $K_1...K_n$ , применяемых в отношении определенных видов функционального использования. Если ни один из установленных корректирующих коэффициентов не подлежит применению, то  $K_d =$  налоговой ставке земельного налога.

Предлагается при расчете коэффициента Кд использовать следующую формулу:

$$K_d = K_1 * K_2 * K_3 * K_4, \quad (1)$$

где:  $K_1$  – процент от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка, равный налоговой ставке земельного налога;

$K_2$  – коэффициент, учитывающий вид деятельности предприятий, организаций, учреждений;

К3 – коэффициент, корректирующий доходность местного бюджета;

К4 – коэффициент инфляции расчетного года, определяемый исходя из максимального уровня инфляции (потребительских цен). Коэффициент инфляции на расчетный год определяется как произведение соответствующих максимальных планируемых ежегодных показателей инфляции (индекс потребительских цен, декабрь к декабрю). Коэффициент инфляции расчетного года определяется как произведение соответствующих максимальных планируемых ежегодных показателей инфляции, начиная с года утверждения государственной кадастровой оценки для соответствующей категории земель до расчетного года.

Согласно п.п.1 п.1 ст.394 Налогового кодекса РФ, а так же в соответствии с Положением о земельном налоге на территории муниципального образования городской округ «Охинский», утвержденным Решением Собрания муниципального образования городской округ «Охинский» от 25.11.2010 № 4.14-6 предельная ставка земельного налога в отношении земельных участков, занятых объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства; земельные участки, отнесенные к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства; земельные участки, приобретенные (предоставленные) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства; а так же земельные участки ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленные для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд не может превышать 0,3 % от кадастровой стоимости.

Таким образом, значение коэффициента К1 устанавливается в размере 0,003 в соответствии с НК РФ в отношении земельных участков, занятых объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, земельных участков сельскохозяйственного назначения, а также земельных участков, приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства и не 0,015 в отношении прочих земель (1,5 % - ставка земельного налога).

Корректирующие коэффициенты (К2, К3, К4) используются при определении Кд для земельных участков, функциональное использование которых предполагает осуществление видов деятельности с целью получения прибыли (предпринимательская деятельность). При этом соблюдается принцип необходимости поддержки социально значимых видов деятельности, которые осуществляются в целях выполнения социальных функций, в интересах государства и общества.

К2 как понижающий коэффициент устанавливается с учетом доходности арендаторов по виду экономической деятельности, а также с учетом слабого развития отраслей, не процветающих в районе.

Повышающий коэффициент применяется в связи со снижением кадастровой стоимости на земельные участки, а также с учетом ожидаемого дохода от вида деятельности арендатора и вида функционального использования земельного участка.

Проведя анализ изменения кадастровой стоимости и сопоставляя результаты двух кадастровых оценок, можно сделать вывод, что произошло существенное снижение кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии на 20%. В связи с чем для данного вида разрешенного использования (далее – ВРИ) необходимо применять повышающий коэффициент, для недопущения снижения арендной платы и, как следствие, снижения доходной части бюджета городского округа «Охинский».

В остальных группах произошло существенное увеличение кадастровой стоимости, особенно это коснулось земельных участков, занятых особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами - на 5625%.

Так, учитывающий вид деятельности предприятий, организаций, учреждений и предполагаемого уровня дохода от использования данными земельными участками, К2 рассчитан по шкале от 0,01 до 7,00, где:

1. От 0,00 до 2,00 – деятельность, не приносящая доход или особо важная, требующая льготного применения коэффициента, а именно:

- Индивидуальные гаражи, как объекты, не приносящие доход от использования.

- Предприятия бытового обслуживания населения (в т. ч. химчистки, прачечные, ателье, пункты приема металла, стеклотары и т.д., фотоателье, парикмахерские, предприятия по прокату и т.д.), являющиеся социально значимыми объектами для населения городского округа.

- Объекты рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения (дома отдыхов и пансионаты, туристические базы, дома рыболовов и охотников, детские лагеря, туристические станции, лечебно-оздоровительные курорты). Данный вид деятельности является неразвитым в Охинском районе, требует стимулирования экономического развития.

- Некоторые объекты предприятий промышленности, ввиду социальной значимости данных объектов для населения города (административные здания предприятий пищевой промышленности, объекты МУП, типографии, предприятия по переработке, утилизации отходов, а также мусороперерабатывающих предприятий, кладбища, крематории).

- Автостанции, автобазы.

- Объекты сельскохозяйственного назначения (пашни, сенокосы, пастбища).

- Объекты образования, здравоохранения, культуры, спорта.

2. От 2,01 до 4,00 - деятельность, приносящая незначительный доход, такая как:

- Индивидуальное жилищное строительство, строительство малоэтажных домов.

- Некоторые виды торговли, организация общественного питания, мастерские, к которым необходимо применять понижающий К2 ввиду существенной конкуренции на фоне незначительного спроса (исходя из численности населения).

3. От 4,01 - 5,00 - деятельность, приносящая средний доход:

- Размещение домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.

- Гостиничное дело.

- Деятельность офисного, делового и коммерческого назначения (банки, страховые компании и др.).

4. От 5,01 - 7,00 - деятельность, приносящая высокую доходность, а именно:

- Временная и сезонная торговля (киоски, павильоны, закусочные и др.), в виду большого потока потребителей за короткий промежуток времени при использовании незначительных по площади земельных участков.

- Игровые площадки, игровые автоматы, дискотеки, аквапарки и др.

- Бани, используемых в коммерческих целях.

- Автозаправочные станции.

- Туристические бюро.

- Аппарат управления предприятий топливной промышленности (размещение административных зданий).

Проведя анализ спроса и предложения по заключенным действующим договорам аренды земельного участка за период декабрь 2015 - декабрь 2017 гг. наибольшее количество заключенных договоров аренды на земельные участки было с видом разрешенного использования: для размещения малоэтажных домов (в т. ч. индивидуальной жилой застройки), для размещения гаражей, для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, в процентном соотношении от всего количества заключенных договоров 21%, 23% и 25% соответственно. Чуть меньше, с видом разрешенного использования для производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности и для дачного строительства, садоводства, огородничества - 15% и 6% соответственно. Наименьшее количество заключенных договоров за указанный период на земельные участки с видом разрешенного использования для размещения среднеэтажных и многоэтажных домов, размещение объектов рекреационного и лечебного

оздоровления и для размещения административных зданий, объектов образования, здравоохранения и т.д. – в среднем 1,5 % от всего количества заключенных договоров.

Одной из крупнейших сфер экономической деятельности является строительство. Строительство обеспечивает расширенное воспроизводство производственных мощностей и основных фондов для всего народного хозяйства. В 2017 году в муниципальном образовании было выполнено работ по виду деятельности «Строительство» в объеме 2030,7 млн. рублей. Строительство относится к числу ключевых сфер экономической деятельности и все более заметен процесс макроэкономической стабилизации, в связи с чем возможно применение повышающего коэффициента К2 в пределах 4,01-5,00 для земельных участков, предназначенных для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (ВРИ 1).

В 2017 году планируется увеличение площади для личного подсобного хозяйства на 6,62%. В связи с тем, что среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков под личное подсобное хозяйство, индивидуальное жилищное строительство (ВРИ2), а также дачное строительство, огородничество и садоводство (ВРИ4) ниже других групп по ВРИ, то при применении повышающего коэффициента, арендаторы данных отраслей существенного изменения в арендной плате не заметят, в связи с чем коэффициент К2 можно принять в пределах 2,01-4,00.

В связи с тем, что подавляющее большинство гаражей, расположенных на территории МО ГО «Охинский» (ВРИ 3) предназначены для личного пользования и не приносят стабильного дохода, то коэффициент К2 для земельных участков под гаражами будет применяться в размере от 0,01-2,00.

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (ВРИ 5). Оборот розничной торговли увеличился в 2017 году на 4%, а оборот предприятий общественного питания увеличился на 8% в аналогичном году. Объем платных услуг и бытовых услуг так же увеличился в среднем на 4 %. Число и оборот малых предприятий также стабильно увеличивается из года в год. Несмотря на то, что данная экономическая отрасль приносит ежегодно стабильный доход с тенденцией роста по отношению к предшествующему году, к некоторым малоприбыльным объектам, с учетом малоразвитости данной деятельности и отсутствием необходимого спроса, К2 будет принят от 2,01 до 4,01. К такой деятельности на территории муниципального образования относятся: мастерские, рынки, ярмарки, рестораны, бары, а также практически все виды деятельности, относящейся к бытовому обслуживанию населения, к которым примем К2 в пределах 0,01-2,00.

На территории муниципального образования городской округ «Охинский» находится пять гостиниц с единовременной вместимостью 118 мест (количество номеров – 85). Коэффициент К2, с учетом доходов, от данного вида деятельности (ВРИ 6), целесообразно принять в диапазоне от 4,01 до 5,00.

Коэффициент К2 принять в размере 4,01 - 5,00 для земельных участков, предназначенных для размещения офисных зданий, делового и коммерческого назначения, в связи с доходностью вида деятельности (ВРИ 7).

В целях повышения инвестиционной привлекательности территории города Охи предложена организация инвестиционной площадки в сфере развития туризма и рекреации с размещением базы отдыха (и организацией таких видов отдыха, как охота, рыбалка, посещение этнографической деревни). В связи с чем, К2 принять в пределах 0,01-3,00 для земельных участков, предназначенных для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения (ВРИ 8).

Топливная промышленность является базой развития российской экономики, инструментом проведения внутренней и внешней политики. Топливная промышленность связана со всей промышленностью страны. На её развитие расходуется более 20 % денежных средств, приходится 30 % основных фондов и 30 % стоимости промышленной продукции Европы. Для обслуживания отрасли нефтегазодобычи в городе активно развиваются коммунально-складские организации (действует около 25 объектов коммунально-складского

назначения – производственных баз, коммунально-складских территорий, складов, цехов транспортировки нефти и газа). В соответствии с развитостью и доходностью от экономической деятельности в сфере производства, промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта коэффициент К2 для земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (ВРИ 9), принять в пределах 0,01-7,00, в зависимости от отраслевой принадлежности организаций и предприятий с разбивкой на категории. Для размещения административных зданий электроэнергетической промышленности, фабрик, заводов и комбинатов, а также для размещения некоторых объектов материально-технического снабжения К2 примем в размере 2,01-4,00. Для административных зданий предприятий топливной промышленности и прочих административных зданий промышленности (за исключением электроэнергетической, легкой и пищевой) установим предел К2 в размере 5,01-7,00.

Так как на территории муниципального образования городской округ «Охинский» отсутствует автодорожный вокзал, то к ВРИ 10 (земельные участки, предназначенные для размещения автодорожных вокзалов) будем относить автотранспортные предприятия, автостанции, автобазы и прочее. Деятельностью по перевозке пассажиров занимаются МУП «Охинское автотранспортное предприятие» МО ГО «Охинский» и ООО «ПАТП». В динамике за три года количество перевезенных пассажиров стабильно увеличивается. В случае планирования строительства автодорожного вокзала, доход от экономической деятельности наступит не скоро. В связи с чем, для привлечения предприятий и организаций по обеспечению населения автодорожным вокзалом К2 принять в размере от 0,01-2,00.

Несмотря на то, что доминирующее положение в экономике городского округа занимает нефтегазодобывающая отрасль, обеспечивая 88% от общего объема промышленного производства, для недопущения существенного увеличения арендной платы для промышленно-производственных предприятий, для земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов (таких как нефтепроводов и прочих трубопроводов), коэффициент К2 по ВРИ 11 целесообразно принять в пределах 2,01-4,00.

Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами (ВРИ 12). На территории города особо охраняемые природные территории отсутствуют. За пределами города в границах городского округа находится семь объектов культурного наследия. Один из них – «Первая русская нефтяная вышка 1910 года» (Вышка Зотова) является объектом культурного наследия федерального значения. Остальные шесть объектов культурного наследия имеют региональное значение. По данным Государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Сахалинской области у всех перечисленных объектов отсутствуют утвержденные границы территории и зоны охраны.

К местам отдыха общего пользования на сегодняшний день в Охе относятся: городской парк, сквер у администрации поселения и дома культуры, сквер на пересечении ул. Ленина и ул. Карла Маркса, а также сквер по ул. Ленина, в котором находится мемориал «Вечный огонь». В соответствии с вышесказанным, К2 принять в пределах 2,01-4,00.

В городском округе сельскохозяйственную деятельность осуществляют 2 крестьянских (фермерских) хозяйства и 266 личных подсобных хозяйств. Однако в 2016 году по отношению к 2015 году отрасль сельского хозяйства потерпела огромное снижение показателя прибыли. С учетом того, что в кадастровую стоимость уже заложены все факторы, зависящие от цены земельного участка сельскохозяйственного назначения (ВРИ 13), а также для стимулирования сельскохозяйственного производства и экономического развития данной отрасли для корректировки коэффициента Кд примем понижающий коэффициент К2 для сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи и др.) в размере 0,01-2,00. Однако, с учетом незначительной кадастровой стоимости данной категории земель, для деятельности сельскохозяйственного назначения, предусматривающей размещение объектов данной категории коэффициент К2 примем в пределах 4,01 - 5,00.

Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (ВРИ 14).

Система обслуживания населения города Охи включает достаточно полный набор объектов социальной инфраструктуры, предоставляющих услуги как первой необходимости, так и эпизодического спроса. Объекты образования представлены ступенями дошкольного, среднего, дополнительного и профессионального образования.

Объекты профессионального образования представлены Охинским филиалом ГОУ ВПО «Сахалинский государственный университет» и ГБПОУ «Сахалинский индустриальный техникум». Объекты спорта, расположенные при образовательных учреждениях города, являются доступными для населения.

Объекты культуры представлены МБУ «Районный Дворец культуры», МБУ «Охинский краеведческий музей», организована Охинская централизованная библиотечная система (в которую входят Центральная библиотека, Детская библиотека, Городская библиотека № 13 и Городская библиотека № 17).

В связи с чем К2 необходимо применять в пределах от 0,01 до 2,00, в зависимости от проектных мощностей и обеспеченностью в данном виде экономической деятельности.

Так, с помощью анализа спроса и предложения по сделкам с земельными участками, находящимися в государственной собственности муниципального образования городской округ «Охинский» и государственная собственность на которые не разграничена, методом математического планирования определены коэффициенты, учитывающие функциональное использование земельных участков и вид деятельности предприятий, организаций, учреждений установлен коэффициент, зависящий от вида экономической деятельности и предполагаемого уровня дохода от использования земельного участка (К2) (см. таблица 2).

К3 – коэффициент, корректирующий степень влияния доходности местного бюджета по результатам предпринимательской деятельности. Применяется в целях учета изменений обеспечения доходной части бюджета муниципального образования городской округ «Охинский», но не напрямую, а в зависимости от изменения показателей вариации, определяется как отношение максимального значения кадастровой стоимости земли для данного вида разрешенного использования к среднему значению кадастровой стоимости.

Данный коэффициент рассчитывается по формуле:

$$(2) \quad K3 = \frac{УПКС_{\max}}{УПКС_{\text{сред}}} ,$$

где:  $УПКС_{\max}$  – максимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в группе по виду разрешенного использования на дату кадастровой оценки на 11.11.2015 года.

$УПКС_{\text{средн}}$  – в качестве среднего значение  $УПКС$  земельных участков в группе по виду разрешенного использования на дату кадастровой оценки на 11.11.2015 года, принят средневзвешенный показатель, как частное от деления совокупной суммарной кадастровой стоимости по арендуемым земельным участкам на общую площадь арендуемых земельных участков<sup>1</sup>.

Коэффициент инфляции К4 определяется исходя из уровня инфляции на расчетный год как произведение соответствующих максимальных планируемых ежегодных показателей инфляции, начиная с года утверждения государственной кадастровой оценки для соответствующей категории земель до расчетного года (январь 2018 г.). Принимается в

---

<sup>1</sup> \*Приказ Министерства имущественных и земельных отношений Сахалинской области от 11.11.2015 № 14-П «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Сахалинской области»

соответствии с изменением индексов потребительских цен, принятых по официально опубликованным итогам социально-экономического развития МО ГО Охинский» за 2015, 2016 и 2017 г.г. и данных государственной статистики по Сахалинской области (см. Таблица 1).

Таблица 1 -Индексы цен в секторах экономики по Сахалинской области (декабрь к декабрю предыдущего года)

	2015г.	2016г.	2017 г.	Итого К4
Индекс потребительских цен	1,106	1,048	1,022	1,2
Индекс цен производителей промышленных товаров (внутренний рынок)	1,152	1,195	1,045	1,5
Сводный индекс цен строительной продукции	1,114	1,242	0,994	1,4
Индекс тарифов на грузовые перевозки	1,08	0,953	0,995	1,0
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	0,964	0,992	1,002	0,96
Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц	1,065	1,044	1,65	1,8

Расчетные корректирующие коэффициенты для расчета арендной платы за арендуемые земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, по видам функционального использования приведены в таблиц

Таблица 2 – Расчет коэффициента дифференциации по видам деятельности арендатора внутри одного вида функционального использования земельных участков

ВРИ	Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования	К1	К2	К3	К4	Коэффициент Кд	ТЕКУЩИЕ ЗНАЧЕНИЯ		ПРЕДЫДУЩИЕ ЗНАЧЕНИЯ		Изменение кадастровой стоимости	Пределы коэффициента зависящего от экономического вида деятельности и (К2)
								УПКС в разрезе групп видов разрешенного использования, руб./кв.м	УПКС макс	УПКС в разрезе групп видов разрешенного использования, руб./кв.м	УПКС макс		
1.	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов	0,003	5	1,11	1,40	0,023	430,27	478,43	405,62	652,12	1,06	От 4,01-5,00
		Земельные участки предназначенные, для размещения многоэтажных жилых домов		5			0,023						
		Земельные участки общежитий		4,5			0,021						
2.	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства	0,003	3,5	1,14	1,40	0,017	147,43	167,53	138,46	163,2	1,06	От 2,01-4,00
		Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства, в т.ч. приусадебные участки		2,01			0,010						
		Земельные участки, предназначенные для размещения малоэтажных домов (до 3 этажей включительно)		4			0,019						
		Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.		2,01			0,010						
3.	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей	Земельные участки гаражей и боксов капитального строения для хранения индивидуального автотранспорта	0,015	0,93	2,12	1,20	0,035	390,05	826,09	261,57	541,98	1,49	От 0,01-2,00
		Земельные участки, предназначенные для хранения автотранспортных средств для личных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, в т.ч. ГСК, коллективные гаражные стоянки		0,5			0,019						
4.	Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства огородничества	г. Оха	0,003	2,5	1,12	1,40	0,012	113,45	127,52	107,63	114,07	1,05	От 2,01-4,00
		За пределами г. Оха		2,01			0,009						



		Земельные участки других предприятий бытового обслуживания населения.		1,2			<b>0,025</b>								
		Земельные участки бань, используемых в коммерческих целях.		6,25			<b>0,150</b>								
		Земельные участки игровых площадок и залов, игровых автоматов, тотализаторов, организации лотерей (включая продажу лотерейных билетов), дискотек, танцплощадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и прочие.		6,25		1,40	<b>0,150</b>								
		Земельные участки для строительства и эксплуатации автозаправочных станций (бензиновых, газовых и др.) и магазинов сопутствующей торговли.		5,82		1,50	<b>0,150</b>								
		Земельные участки экскурсионных и туристических бюро.		5,01		1,20	<b>0,103</b>								От 5,01-7,00
6.	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц	Земельные участки гостиниц, доходных домов, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуг по лечению, а также иных зданий и помещений, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления помещений для временного проживания в них (за исключением земельных участков, указанных в п.8).	0,015	5	1,00	1,40	<b>0,105</b>	815,97	817,03	749,57	749,57	1,08			От 4,01-5,00
7.	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий, делового и коммерческого назначения	Земельные участки организаций, занимающихся банковской, страховой и биржевой деятельностью.		5			<b>0,093</b>								
		Земельные участки деловых, административных, коммерческих и офисных зданий и соответствующих помещений, принадлежащих организациям, занимающимся коммерческой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным и муниципальным управлением.	0,015	4,01	1,03	1,20	<b>0,074</b>	1339,4	1382,3	1060,56	1067,92	1,26			От 4,01-5,00
8.	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	Земельные участки домов отдыха, пансионатов, кемпингов, туристических баз, стационарных и палаточных туристско-оздоровительных лагерей.		0,19			<b>0,006</b>								
		Земельные участки домов рыболовов и охотников.		0,1			<b>0,003</b>								
		Земельные участки детских туристических станций, туристских парков, учебно-туристических троп, трасс, детских и спортивных лагерей.	0,015	0,1	1,65	1,20	<b>0,003</b>	193,95	320,26	124,86	640,74	1,55			От 0,01-2,00
		Земельные участки природных лечебных ресурсов, лечебно-оздоровительных местностей и курортов.		0,6			<b>0,018</b>								
		Земельные участки парков (культуры и отдыха).		0,02			<b>0,001</b>								
9.	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий,	Земельные участки фабрик, заводов и комбинатов.		3			<b>0,080</b>								От 2,01-4,00
		Земельные участки административных зданий предприятий и организаций промышленности, в том числе:													

	строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	топливная (нефть, уголь, газ)	0,015	6,4	1,19	1,50	<b>0,171</b>	167,82	199,08	134,86	239,53	1,24	От 5,01-7,00	
		электроэнергетическая		3			<b>0,080</b>						От 2,01-4,00	
		легкая и пищевая		0,75			<b>0,020</b>						От 0,01-2,00	
		прочие		7			<b>0,187</b>						От 5,01-7,00	
		Земельные участки административных зданий, строений, сооружений муниципальных унитарных предприятий, а также организаций, оказывающих услуги в сфере жилищно-коммунального хозяйства		0,55			<b>0,015</b>						От 0,01-2,00	
		Земельные участки под административными зданиями, строениями, сооружениями предприятий строительства и связи		0,75			<b>0,020</b>							
		Земельные участки под нефтебазами, нефтепарками и нефтепромыслами, производственными объединениями, концернами, промышленно-производственными фирмами, трестами.		0,75			<b>0,020</b>							
		Земельные участки типографий.		0,85			<b>0,023</b>							
		Земельные участки объектов коммунальной инфраструктуры (за исключением объектов, перечень которых утвержден Законом Сахалинской области 78-ЗО), используемые в производственной деятельности и не относящиеся к объектам социального назначения (в т.ч. очистные сооружения, гидросооружения, теплосооружения, скважины, прочие объекты используемые в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведении и очистки сточных вод и т.д.)		0,55			<b>0,015</b>							
		Земельные участки объектов переработки, уничтожения, утилизации и захоронения отходов.		0,05			<b>0,001</b>							
		Земельные участки мусороперерабатывающих (мусоросжигающих) предприятий.		0,2			<b>0,005</b>							
		Земельные участки кладбищ, крематориев.		0,09			<b>0,002</b>							
		Земельные участки прочих промышленно-производственных объектов		1,12			<b>0,03</b>							
		Земельные участки баз, складов материально-технического снабжения, сбыта и заготовок		2,63			<b>0,070</b>							От 2,01-4,00
Земельные участки под прочими объектами материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.	0,95	<b>0,025</b>	От 0,01-2,00											
<b>10</b>	Земельные участки, предназначенные для размещения автодорожных вокзалов	Земельные участки для размещения автотранспортных предприятий, автостанций, автобаз, и т.д.	0,015	0,95	1,08	1,20	<b>0,018</b>	657,13	707,41	1379,99	1853,56	0,48		От 0,01-2,00

11	Земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов	Земельные участки для размещения нефтепроводов и других трубопроводов, а также земельные участки занятые линейными объектами (за исключением объектов, перечень которых утвержден Законом Сахалинской области 78-30), используемые в производственной деятельности и не относящиеся к объектам социального назначения	0,015	3,01	1,10	1,20	0,060	176,29	194,74	88,3	94,6	2,00	От 2,01-4,00
12	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	Земельные участки, имеющие особое природоохранное значение (земли государственных природных заповедников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов, земельные участки запретных и нерестоохранных полос).	0,015	2,01	1,00	1,20	0,036	9	9	0,16	0,16	56,25	От 2,01-4,00
		Земельные участки, имеющие научное, эстетическое и иное особо ценное значение (типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных, животных организмов, редкие геологические образования).	0,015	2,01	1,00	1,20	0,036	9	9	0,16	0,16	56,25	
		Земельные участки, занятые фонтанами, газонами, другими элементами благоустройства и озеленения.	0,015	2,5	1,00	1,20	0,045	9	9	0,16	0,16	56,25	
		Земельные участки смотровых площадок, используемых для организации праздников и гуляний.	0,015	2,2	1,00	1,20	0,040	9	9	0,16	0,16	56,25	
13	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями).	0,003	0,50	1,00	0,96	0,001	0,48	0,48	0,26	0,26	1,85	От 0,01-2,00
		Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства.	0,003	4,40	1,00	0,96	0,013	0,48	0,48	0,26	0,26	1,85	От 4,01-5,00
14	Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, искусства, религии	Земельные участки образовательных учреждений (дошкольные, общеобразовательные, начального, среднего, высшего профессионального и послевузовского образования, дополнительного образования взрослых).	0,015	0,9	1,09	1,20	0,018	738,24	806,9	916,04	1019,48	0,8	От 0,01-2,00
		Земельные участки научных организаций (научно-исследовательские организации, научные организации образовательных учреждений высшего профессионального образования, опытно-конструкторские, проектно-конструкторские, проектно-технологические и иные организации, осуществляющие научную и (или) научно-техническую деятельность).	0,015	2	1,09	1,20	0,039	738,24	806,9	916,04	1019,48	0,8	

	Земельные участки объектов здравоохранения (лечебно-профилактические и научно-исследовательские учреждения, образовательные учреждения, фармацевтические предприятия и организации, аптечные учреждения, санитарно-профилактические учреждения, территориальные органы, созданные в установленном порядке для осуществления санитарно-эпидемиологического надзора, учреждения судебно-медицинской экспертизы).	1,1			<b>0,022</b>						
	Земельные участки ветеринарных лечебниц.	1,2			<b>0,024</b>						
	Земельные участки образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта, спортивных клубов, коллективов физической культуры, действующих на самодеятельной и профессиональной основах в образовательных учреждениях, участки дворцов спорта, стадионов, бассейнов, теннисных кортов, гребных баз, ипподромов (манежей), мотодромов, картодромов, катков, велотреков, стрельбищ, тиров, спортивных залов.	0,8			<b>0,016</b>						
	Земельные участки музыкальных, художественных и хореографических школ, школ искусств, клубных учреждений, дворцов культуры, библиотек и архивов, выставок, музеев, галерей, театрально-зрелищных предприятий, концертных организаций и коллективов филармонии, цирков, планетариев, зоопарков, земельные участки учреждений кино и кинопроката.	0,4			<b>0,008</b>						
	Земельные участки религиозных групп и организаций.	0,1			<b>0,002</b>						
	Земельные участки гидрометеорологической службы.	0,5			<b>0,010</b>						

## 2. Размер коэффициента, зависящего от зоны градостроительной ценности (Кз)

Размер коэффициента, зависящего от зоны градостроительной ценности, на территории которой расположен арендуемый земельный участок (далее - Кз), рассчитан с учетом размера кадастровой стоимости земельного участка, местоположения, уровня обеспеченности инженерной и транспортной инфраструктурами, объектами обслуживания, капиталовложений в инженерную подготовку территории, наличия историко-культурных и архитектурно-ландшафтных ценностей, климатических условий, условий экологии и сейсмоустойчивости района, а так же с учетом функционального зонирования территории города, по формуле:

$$(3) \quad K_z = K_c * K_m * K_{\varepsilon}$$

где: Кс – коэффициент, учитывающий кадастровую стоимость земельного участка в каждом квартале;

Км – коэффициент, учитывающий местоположение, уровень обеспеченности инженерной и транспортной инфраструктурами и т.д.;

Кэ – коэффициент, учитывающий состояние экологической среды, топографического свойства участков, с учетом поверхностного слоя земли, ландшафта, контуров и т.д.

Коэффициент Кс, показывающий степень влияния результата предпринимательской деятельности, применяется в целях обеспечения доходной части бюджета МО городской округ Охинский, учитывающий кадастровую стоимость земельного участка в каждом квартале района, определяется как отношение максимального среднего значения кадастровой стоимости земли к средней кадастровой стоимости земли по месту осуществления деятельности (в квартале). Расчет приведен в таблице 3.

Коэффициент местоположения (Км) прием в размере - 1,00-3,00, с учетом увеличения арендной платы за счет совместного влияния на повышение коммерческой привлекательности земельного участка, основных магистралей и локальных центров, уровня обеспеченности инженерной и транспортной инфраструктурами, объектами обслуживания, капиталовложений в инженерную подготовку территории влияющих на коммерческую привлекательность земель городского округа «Охинский». Коэффициент определяется арендодателем и отражает удобство коммерческого использования земельного участка.

Например, для жилой и общественно-деловой зон первостепенное значение имеют следующие группы факторов:

- 1) транспортная доступность населения к центру города, объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения;
- 2) обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройство территории;
- 3) уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения;
- 4) историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории;
- 5) состояние окружающей среды, санитарные условия;
- 6) рекреационная ценность территории;
- 7) престижность территории и т.д.

Для производственной зоны и зоны инженерной и транспортной инфраструктур большое значение имеют следующие факторы:

- 1) уровень развития производственной инфраструктуры, наличие транспортных путей, удаленность от основных транспортных магистралей;
- 2) условия обеспечения трудовыми ресурсами и удаленность от жилых массивов;
- 3) градостроительные условия и ограничения, обусловленные зонированием, разрешенным использованием земельных участков и т.п.

Жилая застройка города Охи представлена в основном малоэтажными и среднеэтажными многоквартирными домами. Кварталы многоквартирных домов составляют основное зонирование центральной части города в границах улиц Дзержинского – Никитюка – Цапко – Советская – Ленина – Карла-Маркса.

В северной части находятся микрорайоны индивидуальной застройки поселок Октябрьский и поселок Северный. В восточной части города индивидуальная застройка образует микрорайон Красная Горка. В южной части населенного индивидуальная жилая застройка расположена в основном по улицам Вокзальная, Крупской и Школьная.

Общественно-деловые зоны сосредоточены в основном в центральной части города Охи по улице Советская, где расположены торговые объекты, администрация города, объекты культуры; по улице Ленина, где расположены торговые объекты, административные здания, храм, по улице Карла-Маркса, где расположены магазины, центральный рынок, а также на пересечении улиц Карла Маркса и Победы, где расположен больничный городок. Для данных зон города коэффициент  $K_m$  примем в размере 2,00-3,00.

Рекреационные зоны. К местам отдыха общего пользования на сегодняшний день в Охе относятся: городской парк, сквер у администрации поселения и дома культуры, сквер на пересечении ул. Ленина и ул. Карла Маркса, сквер, где расположен мемориал памяти жертв Нефтегорского землетрясения по улице Ленина и Комсомольской, а также сквер по ул. Ленина, в котором находится мемориал «Вечный огонь».

Производственные зоны сосредоточены в основном в западной, юго-западной и южной частях населенного пункта: на западе расположено большинство объектов нефтедобычи, в южной части – коммунально-складские зоны и производственные зоны, хлебозавод, завод железобетонных изделий, механический завод.

Зоны транспортной инфраструктуры сосредоточены в основном в северной части города, где расположены гаражно-строительные кооперативы.  $K_2$  для этих зон примем 1,00-2,00.

$K_э$  – коэффициент, учитывающий состояние экологической среды, топографического свойства участков, с учетом поверхностного слоя земли, ландшафта, контуров и т.д. Коэффициент устанавливается в диапазоне от 0,5 до 1,00.

На территории города Оха находятся предприятия, занимающиеся добычей нефти и газа, завод по выпуску строительных материалов и металлоконструкций, сооружения, предназначенные для добычи и подготовки к перекачке нефти и газа, нефтепровод. Таким образом, на территории сосредоточен большой комплекс техногенных образований, оказывающих достаточно высокую нагрузку на окружающую природную среду. Город расположен в зоне повышенного потенциала загрязнения атмосферы (ПЗА) обусловленного климатическими условиями. Основные источники загрязнения атмосферы: предприятия нефтяной и газовой промышленности, автотранспорт, предприятия жилищно-коммунального хозяйства.

Наблюдения за качеством поверхностных вод на территории города Оха ведет ФГБУ «Сахалинское УГМС» на створе на реке Охинка.

Источниками загрязнения р. Охинка являются нефтедобывающие предприятия, которые расположены вдоль всего русла реки. Причинами загрязнения являются отсутствие либо неудовлетворительная работа очистных сооружений, а также открытая система нефтесбора, потери нефти при транспортировке. Кроме сбросов ОАО «Охинская ТЭЦ» в водоем поступают нефтепродукты с предприятий, как с поверхностным стоком, так и с подземным стоком (пластовые воды, загрязненные нефтепродуктами).  $K_э$  для территорий вблизи ОАО «ТЭЦ» примем равным 0,7-0,8.

Экологическая обстановка пригородной территории как правило немного лучше, чем в черте города, за исключением отдельных территорий, в границах которых находятся промышленные объекты и объекты переработки, и утилизации отходов (Одопту, Тунгор и т.д.). Так же, центральные районы примем с понижающим коэффициентом  $K_э$  исключительно в связи с загрязнением окружающей среды от выбросов автомобильного транспорта, от промышленных отходов, в связи с природными факторами загрязнения.

Таблица 3 - Расчет коэффициента, зависящего от зоны градостроительной ценности

№ п/п	Наименование объектов, улиц и т. д.	Кадастровый номер квартала	Средняя кадастровая стоимость в квартале, руб.	Кс коэффициент учитывающий стоимость земельного участка	Км (коэффициент учитывающий местоположение, с учетом уровня обеспеченности инженерной и транспортной инфраструктурой)	Кэ коэффициент учитывающий экологическое состояние территории, рельефности, сейсмоустойчивость района и т.д.	Кз
1	2	3	4	5	6	7	8
			Макс = 502,01		от 1,00-3,00	0,5-1,00	
Вне границ населенного пункта город Оха							
1	Территория МО ГО "Охинский"	65:23:0000000	310,12	0,62	2,60	1,00	1,6
2	Колендо	65:23:0000002	95,41	0,19	2,70	1,00	0,5
3	Некрасовка	65:23:0000003	224,64	0,45	2,70	1,00	1,2
4	Москольво (о. Ушь)	65:23:0000004	248,39	0,49	2,70	1,00	1,3
5	Район кладбища	65:23:0000005	84,03	0,17	2,00	1,00	0,3
6	пл р. Лагури (Грязнуха)	65:23:0000006	277,34	0,55	2,50	0,90	1,2
7	Эхаби	65:23:0000007	189,32	0,38	2,50	1,00	0,9
8		65:23:0000008	86,90	0,17	2,50	1,00	0,4
9		65:23:0000009	209,39	0,42	2,00	1,00	0,8
10		65:23:0000010	116,69	0,23	2,50	1,00	0,6
11	Эхаби/Восточный	65:23:0000011	234,87	0,47	2,70	1,00	1,3
12	Тунгор (оз. Тунгор, зал. Одопту)	65:23:0000012	277,93	0,55	2,70	0,90	1,3
13	Рыбновск (Рыбное, о. Музьма)	65:23:0000013	116,77	0,23	2,50	1,00	0,6
14	Территория МО ГО "Охинский"	65:23:0000014	106,51	0,21	2,00	1,00	0,4
15	Территория МО ГО "Охинский"	65:23:0000015	502,01	1,00	2,00	1,00	2,0
16	Сабо (Нефтегорск)	65:23:0000016	232,72	0,46	2,50	1,00	1,2
17	Территория МО ГО "Охинский"	65:23:0000020	212,77	0,42	2,00	1,00	0,8
В границах населенного пункта город Оха							
18	территория города	65:24:0000000	303,44	0,42	2,60	1,00	1,1
19	территория собачего поселка и ГСК	65:24:0000001	541,25	0,76	2,50	0,90	1,7
20	территория СУТТ	65:24:0000002	471,88	0,66	2,50	0,80	1,3
21	территория ГСК, ангар, частные дома, стоянка, гараж	65:24:0000003	413,20	0,58	2,50	0,90	1,3
22	часный сектор (Спортивная, Лазо), территория телецентра	65:24:0000004	260,01	0,36	2,50	0,90	0,8
23	парк, территория ПАТП	65:24:0000005	381,89	0,53	2,50	0,80	1,1
24	с права от парка ( между ул. 50 лет октября, ул. Ленина, гаражи многоквартирные дома)	65:24:0000006	434,32	0,61	2,50	0,90	1,4
25	Микрорайон № 6 (7-ая школа, д/с Журавушка, рынок	65:24:0000007	560,82	0,78	2,60	0,60	1,2
26	Микрорайон № 7 (1-ая школа, д/с Золушка)	65:24:0000008	716,27	1,00	2,60	0,60	1,6

27	Отчистные сооружения, ГСК 9,12	65:24:0000009	223,67	0,31	2,50	0,90	0,7
28	Начальная школа № 2, ПНБ (К-Маркса, Комсомольская, Дзержинского)	65:24:0000010	690,04	0,96	2,50	0,90	2,2
29	Вечерняя школа, спортивная площадка	65:24:0000011	593,07	0,83	2,50	0,90	1,9
30	ул. Ленина, садик Солнышко, магазины (Восток, Любимый, Океан, Торговый дом)	65:24:0000012	596,59	0,83	2,70	0,69	1,6
31	Фонтан, Цековь, Военкомат, СМНГ, Астория	65:24:0000013	425,11	0,59	2,70	0,60	1,0
32	Центр занятости, Наркологическое отделение	65:24:0000014	537,42	0,75	2,50	0,80	1,5
33	Территория ЦРБ, Детская поликлиника, Гаражный комплекс, СОК Дельфин	65:24:0000015	524,49	0,73	2,50	0,90	1,6
34	Техникум, Мясокомбинат, пищевой комбинат	65:24:0000016	484,40	0,68	2,50	0,90	1,5
35	Гараж УМС, ул Пионерская, Магазин №5, Д/с Буратино, Снегурочка, ул. Дзержинского	65:24:0000017	487,12	0,68	2,50	1,00	1,7
36	между ул. Комсомольская и Советская (Школа № 5, Баня, Молодежный центр)	65:24:0000018	587,99	0,82	2,70	0,60	1,3
37	Сквер, ДК, Суд, Школа № 4, банк, ПФ, налоговая, Д/с Звездочка	65:24:0000019	543,07	0,76	2,60	0,60	1,2
38	Частный сектор Красная горка, Лицей, Химчистка	65:24:0000020	473,40	0,66	2,50	1,00	1,7
39	Территория ТЭЦ	65:24:0000021	323,81	0,45	2,50	0,70	0,8
40	Микрорайон № 1 (Администрация, ТЦ Тарпан, красных партизан)	65:24:0000022	693,04	0,97	2,70	0,60	1,6
41	1-й участок, ЗЖБИиСК, гараж УМС	65:24:0000023	363,54	0,51	2,00	0,80	0,8
42	Частный сектор, Сезонный городок	65:24:0000024	352,83	0,49	1,50	0,90	0,7
43	Микрорайон 8, 2-й участок	65:24:0000025	391,35	0,55	1,50	0,80	0,7
44	р-н Савхоза "Охинский"	65:24:0000026	383,54	0,54	1,50	0,80	0,6
45	База ЦТНГ, Промысловая,	65:24:0000027	399,49	0,56	1,50	0,80	0,7
46	уч пос Партизанский	65:24:0000028	99,30	0,14	1,50	0,90	0,2
47	Промысловая 1/1	65:24:0000029	166,68	0,23	1,50	0,80	0,3
48	Частный сектор ул Школьная, СШ № 3, Дамир	65:24:0000030	388,44	0,54	2,00	0,80	0,9
18	территория города	65:24:0000000	303,44	0,42	2,00	1,00	0,8

Таблица 4 – Обобщенный коэффициент Кз

Наименование зоны	Номера кадастровых кварталов	Значение Кз
В границах населенного пункта город Оха		
Зона №1	65:24:0000022; 65:24:0000007; 65:24:0000008; 65:24:0000011; 65:24:0000012; 65:24:0000013; 65:24:0000014; 65:24:0000018; 65:24:0000019	1,30
Зона №2	65:24:0000000-65:24:0000006; 65:24:0000009-65:24:0000010; 65:24:0000015-65:24:0000018; 65:24:0000020; 65:24:0000021; 65:24:0000023-65:24:0000030	1,10
Вне границ населенного пункта город Оха		
Зона №3	65:23:0000003; 65:23:0000004; 65:23:0000006-65:23:0000013; 65:23:0000016	1,00
Зона №4	65:23:0000000; 65:23:0000002; 65:23:0000005; 65:23:0000014; 65:23:0000015; 65:23:0000020;	0,95

Таким образом, установлены и обоснованы коэффициенты и их значения в целях определения рыночно обоснованной платы за аренду земельных участков, соответствующей определенному уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю; при этом корректирующие коэффициенты призваны не допустить дефицит местного бюджета и обеспечить максимальное поступление арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов МО городской округ «Охинский» и арендаторов земельных участков. К тому же, при расчетах коэффициентов был учтен принцип необходимости поддержки социально значимых видов деятельности, которые осуществляются в целях выполнения социальных функций, в интересах государства и общества в рамках целевых программ.