

**Постановление Правительства Москвы от 27 июля 2004 г. № 522-ПП «О порядке проведения оценок стоимости земельных участков, находящихся в государственной собственности на территории города Москвы, и утверждении методики расчета размера платы за право на заключение договора аренды земельного участка»
(в редакции постановления Правительства Москвы от 15.03.2005 № 131-ПП)**

В целях реализации положений Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 и законодательства, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, во исполнение пункта 27 постановления Правительства Москвы от 01.06.2004 № 362-ПП «Об итогах работы Департамента имущества города Москвы и Департамента земельных ресурсов города Москвы за 2003 год и задачах на 2004 год о управлении имуществом города Москвы» и пункта 2 постановления Правительства Москвы от 08.10.2002 № 842-ПП «Об участии собственников нежилых зданий в обеспечении развития и эксплуатации систем инженерной инфраструктуры города и о методике расчета размера платы за право аренды земельного участка при реконструкции нежилых зданий с увеличением их площади и изменении целевого назначения земельного участка», а также пополнения бюджета города Москвы Правительство Москвы постановляет:

1. Утвердить:

- примерные формы договора и технического задания на оказание услуг по оценке стоимости земельных участков или прав их аренды при привлечении оценщиков (приложение 1);
- методику расчета размера платы за право на заключение договора аренды земельного участка в городе Москве (приложение 2) для проведения расчетов Департаментом земельных ресурсов города Москвы в случаях проведения строительства (реконструкции) объектов нежилого назначения по инвестиционным контрактам, заключения договоров краткосрочной аренды земельных участков под строительство (размещение) объектов, совершения сделок ипотеки с правами аренды земельных участков, определения упущенной выгоды города за самовольное занятие земель, определения размера платы за право на заключение договора аренды земельного участка, не предназначенного для проведения строительства (реконструкции).

2. Департаменту земельных ресурсов города Москвы:

2.1. Начиная с III квартала 2004 года привлекать оценщиков к проведению оценок рыночной стоимости земельных участков или прав их аренды в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и города Москвы об оценочной деятельности.

2.2. Обеспечить разработку состава, сбор и периодическое опубликование показателей исходной информации для проведения оценок рыночной стоимости земельных участков.

2.3. Производить расчеты стоимости платы за право на заключение договоров аренды в соответствии с методикой (приложение 2).

3. Департаменту экономической политики и развития города Москвы учитывать предложения Департамента земельных ресурсов города Москвы по стоимости права на заключение договора краткосрочной аренды земельных участков, рассчитанной по методике (приложение 2) при определении ее доли в сумме компенсации инвесторами городу за социальную, инженерную и транспортную инфраструктуры.

4. Считать утратившим силу постановление Правительства Москвы от 13.11.2001 № 1022-ПП «Об утверждении методики расчета размера платы за право аренды земельного участка».

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Росляка Ю.В.

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 27.07.2004 года № 522-ПП

ДОГОВОР ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ № _____

г. Москва

« ___ » _____ 200_ года

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице руководителя _____, действующего на основании Положения, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Оценщик», в лице Генерального директора _____, действующей на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Статья 1. Предмет Договора

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения Заказчика от « ___ » _____ 200_ г.

1.2. По настоящему Договору Заказчик обязуется оплатить, а Оценщик обязуется по заданию Заказчика оказать в соответствии с техническим заданием (приложение 1 к Договору оказания услуг по оценке), являющимся неотъемлемой частью Договора, услуги по оценке рыночной стоимости объекта оценки, указанного в п.1.3 настоящего Договора.

1.3. Сведения об объекте оценки:

1.3.1. Вид объекта оценки: земельный участок, относимый в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации к недвижимому имуществу (вещам).

1.3.2. Место нахождения: _____

1.3.3. Кадастровый номер: _____

Статья 2. Права и обязанности Сторон

2.1. Оценщик обязуется:

2.1.1. Соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

2.1.2. Сообщать Заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки объекта оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки объекта оценки.

2.1.3. Обеспечивать сохранность документов, получаемых от Заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки объекта оценки.

2.1.4. Предоставлять Заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, об уставе и о кодексе этики соответствующей саморегулируемой организации (профессионального общественного объединения оценщиков или некоммерческой организации оценщиков), на членство в которой ссылается Оценщик в своем отчете.

2.1.5. Предоставлять по требованию Заказчика лицензию на осуществление оценочной деятельности, страховой полис и документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.

2.1.6. Не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе проведения оценки объекта оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

2.1.7. Хранить копии составленных отчетов в течение трех лет.

2.1.8. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления по их законному требованию.

2.2. Оценщик имеет право:

2.2.1. Применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

2.2.2. Требовать от Заказчика при проведении оценки объекта оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки.

2.2.3. Получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки.

2.2.4. Запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной; в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, Оценщик указывает это в Отчете об оценке (далее - Отчет).

2.2.5. Привлекать по мере необходимости на договорной основе за счет собственных средств к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других специалистов, неся ответственность за действия привлеченных лиц как за свои собственные действия.

2.2.6. Отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если Заказчик нарушил условия Договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы.

2.2.7. Требовать возмещения расходов, связанных с проведением оценки объекта оценки, и денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки.

2.3. Заказчик обязуется:

2.3.1. Предоставить всю необходимую документацию (информацию), которая необходима для выполнения Оценщиком условий настоящего Договора.

2.3.2. Обеспечить Оценщику условия для беспрепятственного исполнения им своих обязательств по настоящему Договору (доступ на объекты для осмотра, экспертизы, получение информации (документации), необходимой, по мнению Заказчика, для проведения оценки, а также иное содействие).

2.3.3. Принять относящиеся к его компетенции меры для получения Оценщиком по его запросу документов, материалов и информации, необходимых для оказания услуг по настоящему Договору.

2.3.4. Принять Отчет в порядке, установленном статьей 4 настоящего Договора.

2.3.5. Выплатить вознаграждение Оценщику за оказание услуг по Договору в соответствии со статьей 3 настоящего Договора.

2.4. Заказчик имеет право:

2.4.1. Требовать своевременного исполнения Оценщиком условий настоящего Договора.

2.4.2. Осуществлять контроль за исполнением Оценщиком условий Договора, не вмешиваясь в область профессиональной компетенции Оценщика.

2.4.3. Требовать от Оценщика и его сотрудников соблюдения конфиденциальности информации о Заказчике, ставшей им известной в связи с выполнением оценки имущества.

Статья 3. Порядок расчетов

3.1. Стоимость услуг по настоящему Договору в соответствии со сметой (приложение 2 к Договору оказания услуг по оценке), являющейся неотъемлемой частью Договора, составляет _____ (_____) рублей, в том числе налог на добавленную стоимость 18 (восемнадцать) процентов - _____ (_____) рублей.

3.2. Заказчик выплачивает Оценщику аванс в размере 20 (двадцати) процентов от суммы, указанной в п.3.1 настоящего Договора, в том числе налог на добавленную стоимость, в срок не позднее, чем по истечении 5 (пяти) дней со дня подписания Договора. Окончательный расчет будет произведен Заказчиком в течение 5 (пяти) дней со дня подписания Заказчиком Акта в размере 80 (восемьдесят) процентов от суммы, указанной в п.3.1 настоящего Договора.

3.3. Все платежи в рамках настоящего Договора осуществляются путем перечисления денежных средств на расчетный счет Оценщика, указанный в статье 11 настоящего Договора.

Статья 4. Порядок сдачи-приемки услуг

4.1. Сдача-приемка оказанных Оценщиком услуг по настоящему Договору производится следующим образом:

4.2. В срок не позднее «__» _____ 200_ г. Оценщик представляет Заказчику Акт сдачи-приемки услуг (далее - Акт) и результаты оказанных услуг в виде письменного Отчета, составленного в соответствии с требованиями настоящего Договора и действующего законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

4.3. Заказчик в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения Отчета либо подписывает представленный Оценщиком Акт, который является основанием для окончательного расчета с Оценщиком в соответствии с порядком расчетов, определенным в статье 3 настоящего Договора, либо направляет в адрес Оценщика письменные мотивированные замечания к Отчету.

4.4. При наличии замечаний в соответствии с п.4.3 настоящей статьи Оценщик обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней их устранить и представить Заказчику новую редакцию Отчета.

Статья 5. Действие Договора, его изменение и дополнение

5.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

5.2. Изменение и расторжение настоящего Договора возможны по соглашению Сторон, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и скреплены печатями.

Статья 6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Заказчик и Оценщик несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Оценщик не несет ответственности за несоблюдение сроков оказания услуг согласно п.2.1.1 настоящего Договора в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заказчиком обязанностей, предусмотренных пунктами 2.3.1 - 2.3.3 настоящего Договора.

6.3. Оценщик не несет ответственности за недостоверность информации, предоставленной ему:

- Заказчиком;

- уполномоченными на предоставление такой информации государственными и муниципальными органами, организациями и предприятиями, а также иными юридическими и физическими лицами.

6.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

Статья 7. Порядок разрешения споров

Все споры и разногласия, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним и его толкованием, будут, по возможности, разрешаться Сторонами путем переговоров, а при недостижении согласия передаются на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы.

Статья 8. Конфиденциальность

Стороны обязуются обеспечивать конфиденциальность условий настоящего Договора, кроме случаев, когда:

- Стороны по обоюдному согласию в письменной форме делают изъятия из настоящего правила;
- Стороны ссылаются на условия Договора при защите своих интересов в суде;
- об отдельных условиях Договора в связи с необходимостью его исполнения информируются работники Оценщика.

Стороны могут информировать об условиях Договора своих адвокатов (доверенных лиц, представителей) и аудиторов.

Статья 9. Заключительные положения

9.1. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязательства по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия другой Стороны, если иное не указано в Договоре.

9.2. Любое уведомление или сообщение, которое должно быть совершено или направлено одной Стороной другой Стороне в связи с исполнением настоящего Договора, должно быть совершено в письменной форме и направлено в адрес лиц по реквизитам Сторон в соответствии со статьей 11 Договора. Допускается использование факсимильной связи и электронной почты с последующим направлением сообщения или уведомления почтовой связью.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Статья 10. Сведения о наличии лицензии и страховании гражданской ответственности Оценщика

10.1. Оценщик оказывает услуги, предусмотренные настоящим Договором, на основании Лицензии № _____, выданной Министерством имущественных отношений Российской Федерации сроком на 3 (три) года.

10.2. Гражданская ответственность Оценщика застрахована по договору страхования профессиональной ответственности оценщиков, заключенному с _____, период страхования - с _____

Статья 11. Гарантии

11.1. В качестве обеспечения выполнения обязательств по Договору Заказчиком принимается банковская гарантия в сумме ____% от общей цены Договора или иной вид обеспечения, предлагаемый Оценщиком, по согласованию с Заказчиком.

11.2. Сумма банковской гарантии, являющейся обеспечением надлежащего выполнения условий Договора (далее - Гарантия обеспечения выполнения Договора), подлежит выплате Заказчику в качестве компенсации за любые убытки, которые могут наступить вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Оценщиком своих обязательств по Договору.

12. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Оценщик:

Генеральный директор

М.П.

Заказчик:

Департамент земельных ресурсов города Москвы
115054, Москва, ул. Бахрушина, д.20
ИНН:7705031674

Наименование банка: АКБ «Русский
земельный банк», г. Москва

Расчетный счет:
40603810900001300001

Корреспондентский счет:
30101810700000000730

БИК: 044552730

Руководитель

М.П.

Приложение 1
к Договору оказания услуг
по оценке

Техническое задание

1. Цель оценки.

Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости участка № _____, находящегося по адресу _____.

2. Объект оценки.

Земельный участок № _____, находящийся по адресу _____ площадью _____ кв. м.

3. Дата оценки.

Оценщик произведет расчет рыночной стоимости участка _____ г.

4. Наиболее эффективное использование участка.

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Наиболее эффективное использование участка определено Заказчиком на основе _____ и _____ является _____.

5. Исходная информация для проведения оценки.

6. Объем работы.

В соответствии с договоренностью между Заказчиком и Оценщиком объем работы, выполняемой Оценщиком, будет включать в себя следующие этапы (в зависимости от специфики земельного участка, один или два из пунктов 6.1-6.3 могут быть неактуальны):

6.1. Определение стоимости земельного участка как незастроенного.

Вне зависимости от того, является ли оцениваемый земельный участок предназначенным для осуществления нового строительства (реконструкции) или нет, необходимо определить стоимость земельного участка как незастроенного в соответствии с определенным наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка.

6.2. Определение стоимости улучшений земельного участка (для застроенных земельных участков).

В соответствии с определенным наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка Оценщик рассчитывает стоимость имеющихся улучшений земельного участка. В случае, если улучшения противоречат наилучшему и наиболее эффективному

использованию земельного участка, Оценщик рассчитает стоимость их сноса (утилизационная стоимость).

6.3. Определение стоимости единого объекта недвижимости.

На данном этапе Оценщик определит стоимость единого объекта недвижимости, включающего земельный участок и его улучшения, с учетом наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.

6.4. Определение рыночной стоимости оцениваемого земельного участка с учетом его специфики.

Рассмотрев применимость использования трех общепринятых подходов к оценке (затратный, сравнительный, доходный) и с применением данных, полученных в результате выполнения пунктов 6.1-6.3 настоящего Технического задания, Оценщик рассчитает рыночную стоимость объекта оценки.

7. Результат работы.

По результатам выполненной работы Оценщик представит Заказчику отчет о проделанной работе, который будет включать:

- отчет об оценке рыночной стоимости объекта оценки;
- пояснительную записку с основными заключениями о характеристиках и стоимости участка.

8. Сроки выполнения работы.

Оценщик обязуется выполнить согласованный объем работы в течение _____ дней после получения всей необходимой информации от Заказчика.

9. Особые условия.

Заказчик и Оценщик заинтересованы в успешном выполнении настоящего проекта и будут прилагать совместные усилия по поиску и анализу необходимой информации.

Оценщик будет своевременно извещать Заказчика о возможных трудностях с получением, анализом или применением необходимой информации.

В случае отсутствия или невозможности получения необходимой информации Оценщик будет использовать допущения, основываясь на данных аналогичных проектов и собственном профессиональном опыте.

Приложение 2
к Договору оказания услуг
по оценке

Смета (сметный расчет)
расходов на оценку объекта оценки

№	Статьи расходов	Сумма, руб.
1.	Оплата труда	
2.	Начисления на оплату труда	
3.	Командировки и служебные разъезды	
4.	Оплата транспортных услуг	
5.	Оплата услуг связи	
6.		
7.		
	Итого	

Генеральный директор

_____ (_____)

М.п.

Согласовано:

Руководитель Департамента земельных ресурсов города Москвы

_____ (_____)

Главный бухгалтер

_____ (_____)

М.п.

Приложение 2
к постановлению Правительства Москвы
от 27.07.2004 года № 522-ПП

Методика расчета размера платы за право на заключение договора аренды земельного участка в городе Москве

1. Общие положения.

Настоящая методика расчета размера платы за право на заключение договора аренды земельного участка в городе Москве (далее - право аренды) подлежит применению при проведении соответствующих расчетов Департаментом земельных ресурсов города Москвы и является руководящим документом для использования окружными и городской комиссиями по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию при утверждении размера платы за право аренды земельного участка.

Методика не предназначена для расчета размера платы за право аренды земельного участка под строительство жилых объектов и объектов смешанного назначения в соответствии с распоряжением Мэра Москвы от 18.08.2000 № 894-РМ «О порядке реализации строительных жилищных программ в г. Москве», под строительство объектов социальной сферы или городского заказа в соответствии с распоряжением Мэра Москвы от 26.09.94 № 471-РМ «О плате за право заключения договора аренды земли в Москве».

Для определения размера платы за право аренды земельного участка необходимы следующие данные, содержащиеся в исходно-разрешительной документации для проектирования и строительства в городе Москве: площадь земельного участка, в том числе под благоустройство, площадь застройки, общая площадь наземной и подземной части имеющегося на земельном участке и проектируемого объекта, удаленность земельного участка от станции метро или железнодорожной станции, выход границ земельного участка на магистрали общегородского значения, функциональное назначение проектируемого объекта.

Если значение размера платы за право аренды земельного участка, рассчитанное в соответствии с данной методикой, в пересчете на 1 га с учетом всех обременений меньше, чем значение стоимости, рассчитанное в соответствии с порядком расчета размера платы за право аренды земельного участка, не предназначенного для осуществления нового строительства (реконструкции) (пункт 4), то стоимость права аренды земельного участка устанавливается в соответствии с порядком расчета размера платы за право аренды земельного участка, не предназначенного для осуществления нового строительства (реконструкции)

2. Порядок расчета размера платы за право аренды земельного участка под строительство зданий (сооружений).

Расчет размера платы за право аренды земельного участка, предоставляемого новому арендатору, или при заключении договора аренды с иным лицом, имеющим право в установленных законом случаях заключать договор аренды земельного участка, осуществляется по следующей формуле:

$$C = C_{уч} \cdot C_{cp.n} \cdot K_{cp.a} \cdot K_{on} \cdot K_{ц} \cdot K_{y} - C_{o},$$

где:

C - размер платы за право аренды;

$C_{уч}$ - площадь земельного участка (в га);

$C_{cp.n}$ - средний размер платы (в тыс. руб./га) за право аренды земельного участка на 49 лет в конкретной территориально-экономической зоне (таблица 1);

$K_{cp.a}$ - безразмерный коэффициент корректировки размера платы за право краткосрочной аренды или долгосрочной аренды на срок менее 49 лет (таблица 2);

K_{on} - безразмерный коэффициент корректировки размера платы, учитывающий общую плотность застройки (отношение общей площади зданий (сооружений) на земельном участке к площади земельного участка) (таблица 3);

$K_{ц}$ - безразмерный коэффициент корректировки размера платы в зависимости от целевого назначения здания (сооружения) на земельном участке (таблица 4);

K_{y} - безразмерный коэффициент корректировки размера платы в зависимости от удаленности земельного участка от магистралей общегородского значения, станций метро или железнодорожных станций (таблица 5);

C_o - стоимость обременений на земельном участке, рассчитанная в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными распоряжением Мэра Москвы от 28.11.2000 № 1244-РМ «Об утверждении Временных методических рекомендаций по расчету дополнительных затрат инвесторов, возникающих при реализации инвестиционных проектов».

3. Порядок расчета размера платы за право аренды земельного участка в случаях изменения функционального назначения объектов, увеличения в процессе реконструкции (строительства) общей площади существующих (проектируемых) зданий (сооружений) или строительства нового здания (сооружения) на земельном участке, находящемся в аренде.

Для получения разрешения на изменение функционального назначения объектов, увеличение в процессе реконструкции (строительства) общей площади существующих (проектируемых) зданий или сооружений или строительство нового здания (сооружения) и при наличии у собственника зданий (сооружений) договора аренды земельного участка арендодателем должен быть определен размер доплаты за право аренды земельного участка в связи с предполагаемым увеличением общей площади существующих (проектируемых) на земельном участке зданий (сооружений). Доплата подлежит уплате инвестором (застройщиком) арендодателю. Расчет доплаты должен производиться на срок до окончания действующего договора аренды земельного участка. Для капитальных зданий и сооружений при оформленных договорах аренды земельных участков - на срок не менее 5 лет. Расчет размера доплаты за право аренды земельного участка рассчитывается как разница между новым размером платы за право аренды земельного участка и размером платы за право аренды земельного участка для существующих (проектируемых) зданий (сооружений). Расчет размера платы за право аренды земельного участка для существующих зданий (сооружений) производится в соответствии с порядком расчета размера платы за право аренды земельного участка, приведенным в пункте 2.

В случае, если плата за право аренды земельного участка ранее не взималась, то уплате инвестором (застройщиком) арендодателю подлежит сумма, рассчитанная как разница между новым размером платы и размером платы для существующих зданий (сооружений) в части, непосредственно занимаемой зданиями (сооружениями).

В дополнительном соглашении о получении разрешения на осуществление работ по пристройке, надстройке устанавливается новый размер платы за право аренды земельного участка в связи с предполагаемым увеличением общей площади существующих на земельном участке зданий (сооружений).

4. Порядок расчета размера платы за право аренды земельного участка, не предназначенного для осуществления нового строительства (реконструкции).

Определение размера платы за право аренды земельного участка, не предназначенного для осуществления нового строительства (реконструкции), производится на основе таблицы средних размеров платы за право аренды земельных участков по формуле:

$$C = C_{уч} \cdot C_{ср.п} \cdot K_{ср.а} \cdot K_n,$$

где:

C - размер платы за право аренды;

$C_{уч}$ - площадь земельного участка (в га);

$C_{ср.п}$ - средний размер платы (в тыс. руб./га) за право аренды земельного участка на 49 лет в конкретной территориально-экономической зоне (таблица 1);

$K_{ср.а}$ - безразмерный коэффициент корректировки размера платы за право краткосрочной аренды или долгосрочной аренды на срок менее 49 лет (таблица 2);

K_n - безразмерный коэффициент корректировки размера платы за право аренды для эксплуатации объектов и благоустройства территории. Для производственных, производственно-складских объектов и благоустройства территории (за исключением компенсационного озеленения) $K_n = 0.7$. В остальных случаях $K_n = 1.0$.

5. Порядок расчета недополученных городом средств от платы за право аренды в связи с самовольным занятием земельного участка.

В случае выявления Государственной земельной инспекцией факта самовольного занятия земельного участка Департамент земельных ресурсов города Москвы рассчитывает размер платы за право аренды земельного участка на период с момента выявления указанного факта до даты проведения расчета. Расчет производится в соответствии с формулой, приведенной в пункте 2 настоящего приложения, с умножением на коэффициент корректировки размера платы в зависимости от площади самовольно занятого земельного участка $K_{сам}$ (таблица 6).

Таблица 1

Таблица средних размеров платы за право аренды земельного участка в городе Москве по состоянию на 01.06.2004 года

№ территориально - экономической зоны (согласно приложению к Закону города Москвы от 21 января 1998 года № 1)	Средние размеры платы за право долгосрочной (49 лет) аренды земельного участка (Сср.п), тыс. руб./га	
	в зоне	в подзонах повышенной ценности (в границах согласно распоряжению Мэра Москвы от 25.09.1998 № 980-РМ)
1	2	3
1	270 000	330 000
2	165 000	
3	165 000	
4	165 000	
5	165 000	
6	200 000	220 000
7	200 000	220 000
8	200 000	220 000
9	200 000	
10	35 000	50 000
11	27 000	45 000
12	27 000	45 000
13	27 000	45 000
14	27 000	
15	27 000	45 000
16	35 000	
17	35 000	45 000
18	40 000	
19	25 000	35 000
20	19 000	
21	15 000	
22	15 000	
23	15 000	
24	15 000	30 000
25	15 000	30 000
26	15 000	30 000
27	12 500	30 000
28	12 500	30 000
29	15 000	30 000
30	19 000	30 000
31	19 000	30 000
32	19 000	
33	19 000	
34	19 000	
35	12 000	
36	12 000	

37	11 000	
38	11 000	
39	12 000	
40	12 000	
41	11 000	
42	11 000	
43	11 000	
44	11 000	
45	11 000	
46	11 000	
47	11 000	
48	11 000	
49	12 000	
50	12 000	
51	12 000	
52	12 000	
53	12 000	
54	12 000	
55	12 000	
56	12 000	
57	12 000	
58	12 000	
59	12 000	
60	12 000	
61	12 000	
62	12 000	
63	12 000	
64	12 000	
65	12 000	
66	12 000	
67	12 000	
68	12 000	
69	12 000	

Таблица 2

Значение коэффициента корректировки размера платы за право краткосрочной аренды или долгосрочной аренды земельного участка на срок менее 49 лет ($K_{cp.a}$)

	Срок аренды	Значение коэффициента $K_{cp.a}$
Краткосрочная аренда	До 6 мес. включительно	0.054
	От 6 мес. до 12 мес. включительно	0.108
	От 12 мес. до 18 мес. включительно	0.153
	От 18 мес. до 24 мес. включительно	0.204
	От 24 мес. до 30 мес. включительно	0.241
	От 30 мес. до 36 мес. включительно	0.289
	От 36 мес. до 42 мес. включительно	0.320
	От 42 мес. до 48 мес. включительно	0.366
	От 48 мес. до 54 мес. включительно	0.391
	От 54 мес. до 60 мес. включительно	0.434
Долгосрочная аренда	От 5 лет до 15 лет включительно	0.820
	От 15 лет до 25 лет включительно	0.945
	Свыше 25 лет	1.000

Таблица 3

Значения коэффициента корректировки размера платы, учитывающего отношение общей площади зданий (сооружений) на земельном участке к площади земельного участка (Коп)

В 1-9 территориально - экономических зонах		В 10-69 территориально - экономических зонах	
Плотность застройки (P)*	Значение коэффициента $K_{оп}$	Плотность застройки (P)*	Значение коэффициента $K_{оп}$
До 2.0	1.0	До 1.0	1.0
Свыше 2.0	0.5 x P	Свыше 1.0	P

Условные обозначения, принятые в таблице 3:

*Значение коэффициента, характеризующего плотность застройки (P), определяется как отношение общей площади здания или сооружения (кв. м) к площади земельного участка (кв. м):

$$P = \frac{(P_{он} + P_{он} \cdot 0.5)}{C_{уч}}$$

где:

$P_{он}$ - общая площадь наземной части здания или сооружения (кв. м);

$P_{он}$ - общая площадь подземной части здания или сооружения (кв. м);

$C_{уч}$ - площадь земельного участка, подлежащая выкупу (кв. м).

Таблица 4

Значения коэффициента корректировки размера платы в зависимости от целевого назначения здания (сооружения) на земельном участке (Кц)

1	2 Целевое назначение объекта	Значение коэффициента (K_y) при месторасположении земельного участка	
		3 в 1-9 территориально - экономических зонах	4 в 10-69 территориально - экономических зонах
1	Коммерческие киоски, палатки, объекты торговли из быстровозводимых конструкций (торговые павильоны) общей площадью до 10 кв. м включительно, за исключением киосков палаток Мосгорсправки, ГК «Мосгортранс», периодической печати, мороженого, спортлото, хлебобулочных изделий, театральных касс, ремонта обуви, ремонта часов	1.8	3.5
2	Объекты торговли (торговые павильоны) и залы игровых автоматов из быстровозводимых конструкций (торговые павильоны) общей площадью от 11 до 50 кв. м включительно	1.6	3.0
3	Объекты торговли (торговые павильоны) и залы игровых автоматов из быстровозводимых конструкций (торговые павильоны) общей площадью от 51 до 100 кв. м включительно	1.4	2.5
4	Объекты торговли (торговые павильоны) и залы игровых автоматов из быстровозводимых конструкций (торговые павильоны) общей площадью от 101 до 200 кв. м включительно	1.2	2.0
5	Объекты торговли (торговые павильоны) и залы игровых автоматов из быстровозводимых конструкций (торговые	1.1	1.5

	павильоны) общей площадью свыше 200 кв. м , капитальные объекты торговли		
6	Кафе, рестораны, бары	1.1	1.5
7	Автозаправочные станции и комплексы, моечные посты, предприятия автотехобслуживания	1.0	1.5
8	Гаражи и автостоянки	1.0	1.0
9	Жилые дома, коттеджи, за исключением индивидуальной жилой застройки	1.0	1.3
10	Производственно - складские объекты, производственные объекты, благоустройство территории (за исключением компенсационного озеленения)	0.7	0.7
10а	Объекты гостиничного хозяйства	0.5	0.5
11	Иные объекты, не включенные в данный перечень	1.0	1.0

Примечание к таблице 4:

В случае если объекты недвижимости на земельном участке имеют многофункциональное назначение, то значение коэффициента K_u определяется по следующей формуле:

$$K_u = \frac{\sum_{i=1}^n K_{ui} \cdot P_{oi}}{P_o}$$

где

K_{ui} - коэффициент, соответствующий i -му функциональному назначению объектов;

P_{oi} - общая площадь объектов, соответствующая i -му функциональному назначению;

P_o - общая площадь объектов (кв. м).

Таблица 5

Значения коэффициента корректировки размера платы в зависимости от удаленности земельного участка от магистралей общегородского значения, станций метро или железнодорожных станций (K_y)

Месторасположение земельного участка	Значение коэффициента (K_y)	
	для коммерческих киосков, палаток, торговых павильонов, кафе, ресторанов	для иных объектов
При месторасположении земельного участка от станции метро, ж/д станции или вокзала в радиусе до 50 м	1,5	1,1
При месторасположении земельного участка от станции метро, ж/д станции или вокзала в радиусе 50-100 м	1,2	1,1
При месторасположении земельного участка от станции метро, ж/д станции или вокзала в радиусе 100-150 м	1,1	1,1
При месторасположении земельного участка от станции метро, ж/д станции или вокзала в радиусе свыше 150 м	1,0	1,0

Примечание к таблице 5:

Значение коэффициента (K_y) увеличивается в 1.2 раза по отношению к значению, указанному в таблице 5 для объектов нежилого назначения, если границы земельного участка выходят на следующие магистрали: Можайское ш., Кутузовский просп., ул. Новый Арбат, ул. Воздвиженка, Мичуринский просп., просп. Вернадского, Комсомольский просп., Ленинский просп., Профсоюзная ул., Варшавское ш., Б. Ордынка ул., Б. Тульская ул., Люсиновская ул., Каширское ш., Волгоградский просп., Рязанский просп., Нижегородская ул., Таганская ул., ш. Энтузиастов, ул. Сергея Радонежского, ул. Стромынка, Б. Черкизовская ул., Щелковское ш., просп. Ак. Сахарова, Ярославское ш., просп. Мира, Дмитровское ш., Новослободская ул., Ленинградское ш., Ленинградский просп., 1-я Тверская-Ямская ул., Тверская ул., Садовое кольцо, Волоколамское ш., просп. Маршала Жукова, ул. Свободы, Рублевское ш., 3-е кольцо Москвы, Московская кольцевая автомобильная дорога.

Таблица 6

Значения коэффициента корректировки размера платы в зависимости от площади самовольно занятого земельного участка ($K_{сам}$)

Площадь самовольно занятого земельного участка	Значение коэффициента ($K_{сам}$)	
	в 1-9 территориально - экономических зонах	в 10-69 территориально - экономических зонах
До 10 кв. м	1.1	2.5
От 11 до 50 кв. м	1.1	2.0
От 51 до 100 кв. м	1.1	1.5
Свыше 100 кв. м	1.0	1.0