



ТОЛЬЯТТИНСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА

Р Е Ш Е Н И Е

Город Тольятти, Самарской области

10.07.96 № 261

О Положении о порядке установления и внедрения платы за землю в г.Тольятти

Во исполнение Закона РФ "О плате за землю" от 11.10.91г. № 1738-1 в редакции от 27.12.95г., постановления Правительства РФ "Об индексации ставок земельного налога в 1996г." от 3.04.96г. № 378 и иных законодательных и нормативных актов Российской Федерации городская Дума

р е ш и л а:

1. Утвердить Положение о порядке установления и внедрения ставок платы за землю в г.Тольятти с учетом определения градоэкологической ценности и зонирования территории города (Приложение № 1).
2. Утвердить ставки налога за землю в г.Тольятти на 1996 год согласно Приложению № 2 к настоящему решению, пункту 2.4. Положения о порядке установления и внедрения ставок платы за землю в г.Тольятти, Приложениям 2-а, 2-б к данному Положению.
3. В соответствии с пунктом 18 Инструкции по применению Закона РФ "О плате за землю" от 17.04.95г. № 29 налог за землю пос.Поволжский и пос.Матюшкино в 1996 году взимать соответственно по ставкам оценочных зон № 10 и № 36.
4. Предоставить с 1.01.96г. льготу по земельному налогу в виде понижения ставки земельного налога в пределах суммы налога (50%), остающейся в распоряжении органов местного самоуправления г.Тольятти, согласно Приложению № 3 к решению.
5. Поручить налоговой комиссии (г-н Кожин И.Г.) в срок до 11.09.96г. представить в городскую Думу перечень юридических и физических лиц, подавших заявления о предоставлении льготы по земельному налогу, с предложениями.
6. Администрации города (г-н Уткин Н.Д.) продолжить работу по совершенствованию схемы градоэкологической оценки территории города.

Мэр города

С.Ф.Жилкин

Спикер

А.Н.Дроботов

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке установления и внедрения
ставок платы за землю в г.Тольятти

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано на основании Закона РФ "О плате за землю", "Инструкции по применению Закона Российской Федерации "О плате за землю" от 17 апреля 1995 года № 29, Закона о "Федеральном бюджете на 1995 год" от 23 марта 1995 года, налогового законодательства России, закона "О местном самоуправлении в Самарской области" от 21 декабря 1995 года № 152 и "Устава местного самоуправления г.Тольятти" от 20 июля 1994 года, постановления Правительства РФ от 03.04.96г. "Об индексации ставок земельного налога в 1996г."

1.2. Использование земли в г.Тольятти, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством, является платным.

Формами оплаты являются: земельный налог, арендная плата, нормативная цена земли.

Собственники земли и землепользователи, кроме арендаторов, облагаются ежегодным земельным налогом. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Ставки земельного налога и арендной платы индексируются постановлениями Правительства Российской Федерации.

Для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при покупке и выкупе земельных участков в случаях, предусмотренных земельным законодательством, а также для получения под залог земли банковского кредита устанавливается нормативная цена земли.

1.3. Целью введения платы за городские земли является стимулирование рационального использования, охраны и освоения земель, выравнивание социально-экономических условий хозяйствования на землях разного качества, обеспечение финансовыми средствами инженерного и социального обустройства территории города, ведение земельного кадастра.

2. Ежегодная плата за землю (земельный налог, арендная плата)

2.1. Основанием для установления и взимания земельного налога является документ, удостоверяющий право собственности или пользования землей, а именно:

свидетельство (временное свидетельство) на право собственности, бессрочного (постоянного) пользования землей, договор временного пользования земельными участками. Основанием взимания арендной платы за землю является договор на аренду земли.

Отсутствие у пользователей земли официального документа пользования землей фактически занимаемых участков не является основанием для неуплаты земельных платежей.

2.2. Плательщиками земельного налога являются организации (предприятия, учреждения независимо от их организационно-правовых форм собственности, на которой они основаны), а также граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства, которым предоставлена земля в собственность, пользование.

2.3. Земельный налог юридическим лицам и гражданам исчисляется исходя из площади земельных участков, облагаемой налогом, и утвержденных ставок земельного налога. В облагаемую налогом площадь включаются земельные участки, занятые строениями и сооружениями, участки, необходимые для их содержания, а также санитарно-защитные зоны объектов, технические и другие зоны, если они не предоставлены в пользование другим юридическим лицам и гражданам.

2.4. Средняя ставка налога на землю в пределах городской черты устанавливается в соответствии с Законом Российской Федерации "О плате за землю" и ежегодно индексируется по постановлению Правительства Российской Федерации. Средняя ставка налога на землю в пределах городской черты г.Тольятти на 1996 год составляет 792 рубля за квадратный метр в год.

2.5. Средняя ставка земельного налога дифференцируется по зонам различной градостроительной ценности территории города (оценочным зонам). Границы оценочных зон устанавливаются в соответствии с генеральным планом города и комплексной оценкой территории города. Значение дифференцированных ставок земельного налога по оценочным зонам города и коэффициенты комплексной оценки приводятся в Приложении № 2 к решению городской Думы. В Приложении 2 к настоящему Положению приводится описание границ оценочных зон и подзон повышенной ценности территории.

2.6. За земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и передающийся в аренду, взимается арендная плата в сроки, форме и размерах, предусмотренных соответствующим договором аренды. Базовые ставки арендной платы устанавливаются в соответствии с размером дохода, получаемого от использования городской территории, и части этого дохода, выплачиваемой за аренду земельного участка. Дифференциация базовых ставок ежегодной арендной платы по оценочным зонам производится в соответствии с коэффициентами комплексной оценки территории города. Базовые ставки арендной платы по оценочным зонам приводятся в Приложении 1 к настоящему Положению. Они установлены для предприятий и организаций, арендующих участки городской территории под торговые, производственные, технологические, складские и другие цели. Базовые ставки арендной платы за земли, предоставленные в аренду под торговые ларьки и автостоянки, остановочные комплексы, АЗС, малые архитектурные формы и плоскостные сооружения, устанавливаются по методике районных администраций г.Тольятти.

2.7. Налог на земли, занятые жилищным фондом (государственным, муниципальным, общественным, кооперативным, индивидуальным), а также под личным подсобным хозяйством, индивидуальными и кооперативными гаражами в пределах нормы отвода, взимается со всей площади земельного участка в размере трех процентов от ставки земельного налога, установленной в границах оценочной зоны, но не менее 30,0 руб. за квадратный метр. Налог за часть площади земельных участков (кроме участков индивидуальных и кооперативных гаражей) сверх утвержденных норм их отвода взимается в двукратном размере.

2.8. Налог на часть площади земельных участков, занятых индивидуальными гаражами сверх установленных норм их отвода в пределах двойной нормы, взимается в

размере 15 процентов, а свыше двойной нормы - по полным ставкам земельного налога, установленным в границах оценочной зоны, в которой расположены эти участки.

2.9. Налог на земли промышленности (включая карьеры, шламоотвалы, а также территории, нарушенные производственной деятельностью), транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики (за исключением земель, подлежащих льготному налогообложению по ст.12 закона "О плате за землю") исчисляется и взимается по полной ставке земельного налога, установленной в границах оценочной зоны, в которой расположены эти земли.

2.10. Налог на земли, предоставленные (приобретенные) для садоводства, огородничества, животноводства (включая земли, занятые строениями и сооружениями) в пределах утвержденных норм отвода исчисляется и взимается в размере 30,0 руб. за квадратный метр. Налог на часть площади земель сверх установленных норм отвода взимается в двукратном размере платы за землю.

2.11. Налог на земли сельскохозяйственного использования в пределах городской (поселковой) черты исчисляется и взимается в двукратном размере ставок налога за сельскохозяйственные угодья аналогичного качества согласно ст.8 Закона Российской Федерации "О плате за землю" и постановления главы администрации Самарской области от 21 сентября 1995 года № 325. (Приложение 2а к Положению).

2.12. Налог на земли лесного фонда (в соответствии со ст.11 закона "О плате за землю"), предоставленные в установленном порядке для рекреационных целей, исчисляется и взимается в размере пяти процентов от норматива платы за древесину на этой площади. (Приложение 2б к Положению).

При отводе земель лесного фонда под другие (не рекреационные) городские нужды ставки земельного налога принимаются по Приложению № 2 к решению городской Думы.

2.13. Налог на земли, расположенные в полосе отвода железных дорог, исчисляется и взимается с предприятий, учреждений и организаций и железнодорожного транспорта в размере до 25,0% от ставки земельного налога, установленной за сельскохозяйственные угодья, согласно Приложению 1 Закона Российской Федерации "О плате за землю".

3. Плата за приобретение земельного участка в собственность или аренду

3.1. За земельный участок, предоставляемый в собственность гражданам для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, индивидуальных и кооперативных гаражей, кроме случаев бесплатного предоставления земель, установленных законодательством, взимается плата в размере нормативной цены земли, которая определяется в размере двухсоткратной ставки земельного налога для этой категории плательщиков, установленного в границах оценочной зоны, и с учетом поправочных коэффициентов к нормативной цене земли, утвержденных в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 3 ноября 1994г. № 1204 "О порядке определения нормативной цены земли".

3.2. За земельный участок, предоставляемый юридическим лицам в собственность или в аренду, взимается плата, установленная в результате проведения аукциона.

3.3. При установлении цены земли в процессе продажи земельных участков, занимаемых приватизированными государственными и муниципальными предприятиями, следует руководствоваться Указом Президента РФ № 1535 от 22.07.1994 года "Об основных положениях Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года", Указом Президента РФ № 478 от 11.05.1995 года "О мерах по обеспечению гарантированных поступлений в федеральный бюджет доходов от приватизации", инструктивным письмом Роскомзема № 2-16/1120 от 2.06.1995 года "О нормативной цене земли, занимаемой приватизированными предприятиями" и постановлением главы администрации г.Тольятти от 22.11.1995 года № 1711, "О порядке установления продажной цены застройки земельных участков при продаже приватизированным предприятиям".

4. Экономический механизм улучшения использования городских земель и реализации прогрессивных градостроительных решений

4.1. Плата за землю как экономический механизм регулирования землепользования должна обеспечить улучшение использования городских территорий и реализацию прогрессивных градостроительных решений.

4.2. За нарушение земельного законодательства юридические и физические лица подвергаются штрафу, налагаемому в административном порядке в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

5. Порядок установления и взимания платежей

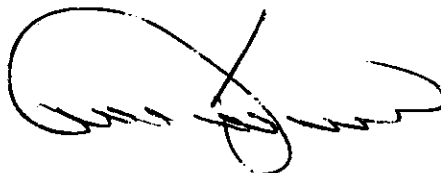
5.1. Порядок исчисления и уплаты земельного налога определяется на основании Закона Российской Федерации "О плате за землю" в соответствии с Инструкцией по применению Закона Российской Федерации "О плате за землю" от 17 апреля 1995 года № 29, утвержденной Государственной налоговой службой Российской Федерации и постановлением Правительства РФ об индексации ставок земельного налога.

5.2. Порядок ведения списка налогоплательщиков земельного налога определяется в соответствии с инструктивным письмом Роскомзема № 5-16/2066 от 24 октября 1995 года "О порядке ведения списка плательщиков земельного налога".

Рекомендуемый порядок ведения списков арендаторов земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, определяется письмом Роскомзема № 5-16/2465 от 22 декабря 1995 года.

5.3. Государственные налоговые инспекции в установленном порядке осуществляют контроль за правильностью уплаты земельного налога и его исчислением.

Спикер городской Думы



А.Н.Дроботов

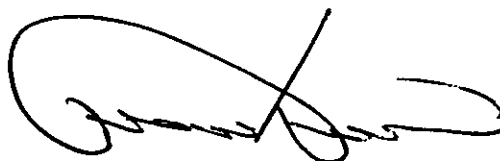
Приложение № 2
к решению городской Думы
№ 261 от 10.07.96

Т а б л и ц а 1
Ставки земельного налога по оценочным зонам
и подзонам повышенной ценности г.Тольятти

Оценочная зона (подзона)	Ставки земельного налога руб./кв.м.	Коэффициенты комплексной оценки территории
<i>Зоны с преобладанием жилой и общественной застройки</i>		
1	2057	1.73
2	1397	1.18
3	821	0.69
4	2057	1.73
5	1397	1.18
6	1397	1.18
7	2057	1.73
8	821	0.69
9	1739	1.46
10	1739	1.46
10-А	1739	1.46
11	1397	1.18
12	1053	0.89
13	1053	0.89
14	1053	0.89
15	1053	0.89
16	821	0.69
17	1053	0.89
23	821	0.69
24	821	0.69
35	1053	0.89
36	1053	0.89
37	1053	0.89
38	1053	0.89
39-А	1053	0.89
39-Б	3159	2.66
39-В	1895	1.59
39-Г	1053	0.89
39-Д	3159	2.66

<i>Подзоны повышенной ценности территорий</i>		
1-1	3497	2.94
4-1	3084	2.60
6-1	2795	2.35
9-1	2106	1.77
12-1	2106	1.77
38-1	2106	1.77
<i>Зоны с преобладанием промышленной и коммунально-складской застройки (включая прочие территории)</i>		
18	2319	1.95
19	1397	1.18
20	1739	1.46
21	1397	1.18
22	1397	1.18
25	1397	1.18
26	1397	1.18
27	1397	1.18
28	1397	1.18
29	1397	1.18
30	585	0.49
31	585	0.49
<i>Зоны с землями лесного, водного фондов и сельскохозяйственного использования</i>		
32	1053	0.89
33	821	0.69
34	821	0.69
<i>Подзоны повышенной ценности территорий</i>		
32-1	3159	2.66
32-2	1895	1.59
32-3	1895	1.59
32-4	3159	2.66
33-1	1233	1.04

Спикер
городской Думы



А.Н.Дроботов

ПЕРЕЧЕНЬ
юридических и физических лиц, имеющих
льготу в виде частичного (50%) освобождения
от земельного налога

1. Юридические лица

- 1.1. Организации, занимающиеся социальным оздоровлением и реабилитацией инвалидов, пенсионеров и детей, независимо от форм их собственности при условии соблюдения профиля не менее чем на 50%.
- 1.2. Медицинские, образовательные организации и учреждения независимо от форм собственности.
- 1.3. Предприятия, организации, учреждения, пострадавшие от стихийных бедствий, независимо от форм собственности.
- 1.4. Транспортные предприятия в доле транспортной работы, дотируемой из городского бюджета (АТК, АТП-1, АТП-3, ГТУ, МАТП управления здравоохранения).

2. Физические лица

- 2.1. Граждане, необоснованно подвергшиеся политическим репрессиям и впоследствии реабилитированные.
- 2.2. Пенсионеры по старости.
- 2.3. Многодетные семьи, воспитывающие 3-х и более детей.
- 2.4. Семьи, воспитывающие детей-инвалидов, детей-сирот.
- 2.5. Инвалиды-афганцы.
- 2.6. Граждане, пострадавшие от стихийных бедствий.

Спикер
городской Думы



А.Н. Дроботов

Базовые ставки арендной платы по оценочным зонам.**)

Зоны с преобладанием жилой и общественной застройки.

Оценочная зона (подзона)	Базовые ставки арендной платы (руб/кв.м)	Коэффициенты комплексной оценки территории.
1	4757	1.73
2	3245	1.18
3	1897	0.69
4	4757	1.73
5	3245	1.18
6	3245	1.18
7	4757	1.73
8	1897	0.69
9	4015	1.46
10	4015	1.46
10-A	4015	1.46
11	3245	1.18
12	2447	0.89
13	2447	0.89
14	2447	0.89
15	2447	0.89
16	2447	0.89
17	2447	0.89
23	1897	0.69
24	1897	0.69
35	2447	0.89
36	2447	0.89
37	2447	0.89
38	2447	0.89

Подзоны повышенной ценности территории.

Оценочная зона (подзона)	Базовые ставки арендной платы (руб/кв.м)	Коэффициенты комплексной оценки территории.
1-1	8085	2.94
4-1	7150	2.60
6-1	6462	2.35
9-1	4867	1.77
12-1	4867	1.77
38-1	4867	1.77

**) Обоснование показателей базовой ставки арендной платы приводится в приложении 4

Зоны с преобладанием промышленной и коммунально-складской застройки.

Оценочная зона (подзона)	Базовые ставки арендной платы (руб/кв.м)	Коэффициенты комплексной оценки территории.
18	5362	1.95
19	3245	1.18
20	4015	1.46
21	3245	1.18
22	3245	1.18
25	3245	1.18
26	3245	1.18
27	3245	1.18
28	3245	1.18
29	3245	1.18
30	1347	0.49
31	1347	0.49

Зоны с землями лесного, водного фондов и сельскохозяйственного использования.

Оценочная зона (подзона)	Базовые ставки арендной платы (руб/кв.м)	Коэффициенты комплексной оценки территории.
32	2447	0.89
33	2447	0.89
34	2447	0.89

Подзоны повышенной ценности территории.

Оценочная зона (подзона)	Базовые ставки арендной платы (руб/кв.м)	Коэффициенты комплексной оценки территории.
32-1	7315	2.66
32-2	4372	1.59
32-3	4372	1.59
32-4	7315	2.66
33-1	2860	1.04

Таблица 1

Расчетные значения интегральных рентных коэффициентов и дифференцированных ставок земельного налога для выделенных оценочных зон города Тольятти.

Выделенные оценочные зоны		Значения интегрального рентного коэффициента	Ставка земельного налога без коэффициента приведения (руб на кв. м.)	Ставка земельного налога с коэффициентом приведения (руб на кв. м.)
I		1.95	1546	2319
II		1.73	1371	2357
III		1.46	1159	1733
IV		1.118	931	1227
V		0.88	702	1053
VI		0.69	547	821
VII		0.49	390	525
В целом по городу		1,00	792	1182

3.7 Картосхемы с выделенными на территории города Тольятти зонами с различными ставками земельного налога, а также примеры распечаток картосхем по шести агрегированным факторам приводятся в приложении.

4. Описание программного комплекса.

4.1. Программный комплекс предназначен для зонирования городской территории по рентным ее характеристикам, расчета значения суммарного рентного коэффициента по учитываемым факторам, определяющим ценность городской территории, а также расчета дифференцированных ставок земельного налога по зонам градостроительной ценности территории города. Программный комплекс позволяет также решать следующие задачи:

- менять величину ставки земельного налога в связи с индексацией налоговых выплат;
- заносить и отслеживать изменения в исходных факторах;
- вводить коррективы в расчет дифференцированных ставок земельного налога в связи с изменением градостроительных условий, а также присвоение иных ранговых весов учитываемым факторам;
- устанавливать пределы изменений крайних значений ставок земельного налога и диапазоны различия ставок по смежным зонам;
- изменять зонирование территории города путем соединения в одну зону территорий с близкими по значению ставками земельного налога;

- анализировать проведенную в компьютерной системе оценку каждого фактора в любой точке города;

- пересчитать ставки земельного налога по отдельному участку территории города в случае обоснованного несогласия землепользователя с оценками учтенных факторов.

4.2. Программный комплекс предназначен для использования на IBM - совместимых компьютерах с минимальной конфигурацией PC 386, 25Mhz RAM 1MB, HDD 40MB, VGA 512K и операционной DOS 3.01 и выше. Для работы необходимо наличие Microsoft Mouse и русского драйвера. Система реализована на языках программирования Pascal, C++, с использованием средств разработки баз данных Borland Paradox, Turbo Access.

Инсталляционная версия формируется индивидуально для каждого города и поставляется на дискетах, либо устанавливается непосредственно на компьютер заказчика. Общий объем дисковой памяти, необходимой для инсталляции - 14MB, свободное место на диске для временных и промежуточных файлов - не менее 5 MB.

4.3. Программный комплекс предусматривает ввод исходной цифровой информации по любому количеству комплексных факторов городской среды (или входящих в них исходных показателей), ввод графической информации для построения электронной карты города, расчет транспортных характеристик (в настоящей работе не используется), ранжирование градостроительных факторов в соответствии с местными особенностями, вычерчивание зон на электронной карте и расчет дифференцированных по зонам градостроительной ценности территории города ставок земельного налога и нормативной цены земли.

Таблица 3.
Описание границ оценочных зон и подзон повышенной ценности территории
города Тольятти.

Зона 1	Территория центральной и юго-восточной части Автозаводского района в границах: с юга - набережная водохранилища, с запада - Московский проспект, с севера - ул. Дзержинского, часть проспекта Степана Разина, ул. Свердлова, с востока - граница Тольяттинского лесничества, включая кадастровые кварталы зоны I-I NN 45-55, 66, 68-71, 73-90, 92-103, 109-116, 118-122, 124-130, 132-134, 137-142, 147-149; зоны V: NN 1-18
Подзона 1-1	Включает территорию центра Автозаводского района в границах с юга - ул. Спортивная, включая спортивно-парковую территорию, с задана - ул. Революционная, включая территорию торгового комплекса "Русь" и территорию детского парка, с востока - ул. Юбилейная, включая территорию делового центра в квартале 3-"А". В территорию подзоны входят кадастровые кварталы зоны N I-I NN 67,72,91,104-108,117,123,131,135,136,143-146.
Зона 2	Территория северо-восточной части Автозаводского района в границах: с юга - ул. Свердлова, с запада - проспект Степана Разина с переходом на магистраль Н-6, с севера - Южное шоссе, с востока - по границе Тольяттинского лесничества, включая кадастровые кварталы зоны I-I NN 1-44,56-65.
Зона 3	Территория коллективных садов работников ВАЗа., в границах: с юга - административная граница пос. Русская Боковка, с запада и севера - граница городской черты, с востока - хрящевское шоссе, включая кадастровые кварталы зоны I-VI NN 1-43.
Зона 4	Территория Центрального района ограниченная с юга и запада по границе Тольяттинского лесхоза, с севера - ул. Л. Толстого, с востока - ул. В.И. Ленина, бульваром 50 лет Октября, ул. Октябрьская, ул. Горького, Новопромышленная, ул. Комсомольская, включая кадастровые кварталы зоны III-I NN 10-16, 25-32, 39-51, 55-64, 68-73,79-83, 91-97, 101-113,115; зоны III-Vi: NN 27-29; зоны III-VIII: N 8
Подзона 4-1	Включает территорию центральной части Центрального района в границах: с юга - ул. Ленинградская, включая территорию бульвара им. В.И. Ленина, с запада и севера по ул. Советской, Комсомольской, Садовой, М. Горького, далее - по ул. Первомайской, Комсомольской, Победы, Голосова. до ул. Ленинградской, включая кадастровые кварталы зоны III-I NN 65-67, 74-78, 84-90, 98-100,114; зоны III-V N 1.

Зона 5	Территория северной части Центрального района в границах: с юга - по ул.М.Горького, Октябрьской, бульвара 50 лет Октября, В.И.Ленина, Л.Толстого до границы административного района, с севера - по границам отвода района нового строительства, далее по ул. Ломоносова, Победы, Новопромышленной, включая кадастровые кварталы зоны III-I NN 1-9, 17-24, 33-38, 52-54.
Зона 6	Территория жилых кварталов пос."Портовый", включая кадастровые кварталы зоны III-I NN 116,118.
Подзона 6-1	Включает кварталы реконструкцию жилых кварталов пос.Портовый и территорию садовых участков, включая кадастровые кварталы зоны III-I NN 117,119-122; зоны III-VI: NN 30,31
Зона 7	Территория санатория Лесное в кадастровом квартале N2, зоны III-V
Зона 8	Территория коллективных садов в районе лимана (канала условно чистых стоков), включая кадастровые кварталы NN 1-6, зоны III-VI.
Зона 9	Территория жилого массива Комсомольский в границах с юга - набережная водохранилища, с запада ул.Есенина, с севера ул.Громовой, с востока ул.Ярославская, с юга-востока - ул.Коммунистическая, включая кадастровые кварталы зоны II-I NN 1-18.
Зона 10	Территория жилого массива Шлюзовой в границах с запада ул.Магистральная, с севера ул.Железнодорожная, с юга набережная судоходного канала, далее по ул.Макарова, включая кадастровые кварталы зоны II-I NN 30-41; зоны II-V N1
Зона 10-А	Территория микрорайона "Железнодорожный" в границах с запада ул.Куйбыша, с северо-запада пер.Майский, с юга ул.Нижегородская, включая кадастровые кварталы зоны II-I NN 23,29.
Зона 11	Территория микр. "Жигулевское море", включая кадастровые кварталы зоны II-I NN 21,22,24-28.
Зона 12	Территория пос.Федоровка, включая кадастровые кварталы зоны II-I N 42-52, 54.
Подзона 12-1	Включает территорию коттеджного строительства на бывшей территории цеха завода "Стальконструкция", включая кадастровый квартал N53, зоны II-I.
Зона 13	Территория коллективных садов пос.Федоровка, включая кадастровые кварталы зоны II-VI NN 44-54, зоны II-VIII N11.
Зона 14	Территория коллективных садов западнее пос.Федоровка, включая пос.Тракторный, включая кадастровые кварталы зоны II-VI NN 34-43.
Зона 15	Территория коллективных садов полуострове Копылова., включая кадастровые кварталы зоны II-VI NN15-33.
Зона 16	Территория зоны с объектами отдыха на полуострове Копылова., включая кадастровые кварталы зоны II-V NN2-12,15,16.

Зона 17	Территория коллективных садов в районе южной части Васильевских озер, включая кадастровые кварталы зоны II-VI NN5-11
Зона 18	Территория Волжского автомобильного завода в границах: с юга - южное шоссе, с запада и севера - граница завода, с востока - ул. Юбилейная, включая кадастровые кварталы зоны I-II NN69-71, 97-99.
Зона 19	Территория головных и вспомогательных объектов ВАЗа, баз стройиндустрии и коммунально-складских территорий в границах: с юга - северная граница ВАЗа, с запада и севера - граница городской черты, с востока - административная граница пос. Русская Борковка., включая кадастровые кварталы зоны I-II NN1-31,34-52,63-68.
Зона 20	Территория промышленно-коммунальной зоны Автозаводского района в границах: с юга - Южное шоссе, с запада - граница ВАЗа, с севера - административная граница пос. "Русская Борковка", с востока - Хрящевское шоссе и обводная дорога, включая кадастровые кварталы зоны I-II NN32,33,53-62,72-96,100-108.
Зона 21	Территория санитарно-защитной зоны ВАЗа, расположенная между Южным шоссе и проектируемой магистралью Н-6, включая кадастровые кварталы зоны I-II NN109-149.
Зона 22	Территория Северного промышленного района, включая кадастровые кварталы зоны II-III NN10-45.
Зона 23	Территория западной санитарно-защитной зоны Северного промрайона, включая кадастровые кварталы зоны III-II NN46,47; зоны III-VI: NN 7-22..
Зона 24	Территория восточной санитарно-защитной зоны Северного промрайона, расположенной между восточной границей промрайона и обходной дорогой, включая кадастровые кварталы зоны III-III NN33а, 33-37.
Зона 25	Территория Тольяттинского кирпичного завода в границах: с юго-востока - обводной дорогой, с юга-запада - хрящевское шоссе, с севера - земли сельскохозяйственного назначения, включая кадастровые кварталы зоны III-II NN1-9.
Зона 26	Территория промышленно-коммунальной зоны жилого массива Комсомольский и территории заводов АО "Судо-Волга" и АО "Энергоремаш" в жилом массиве "Шлюзовой" в границах: с юга - набережная судоходного канала и причалов речного порта, с запада - ул. Ярославская, Матросова, с севера - граница леса, полоса отвода железной дороги, далее по границе Ставропольского лесхоза, с востока - магистраль Москва-Самара, далее западная и южная границы Шлюзового жилого массива, включая кадастровые кварталы зоны II-II NN5-26,39-45; зоны II-VI N12; зоны II-VIII N6.

Зона 27	Территория левобережных заводов стройиндустрии и коммунально-складской зоны, расположенных восточнее пос. Шлюзовой между судоходным каналом и железной дорогой, включая кадастровые кварталы зоны II-II NN276-38; зоны II-VII N10.
Зона 28	Территория АО "Тольяттиазот" в границах кадастрового квартала N1 зоны II-II
Зона 29	Территория завода АвтоВАЗагрегат в границах кадастрового квартала N4 зоны II-II
Зона 30	Территория городских очистных сооружений АО "АвтоВАЗ" и АО "Тольяттиазот", включая кадастровые кварталы зоны II-II NN2,3 и зоны II-VI NN1-4.
Зона 31	Территория нового городского кладбища вдоль дороги на ТОАЗ, включая кадастровые кварталы NN1-3 зоны II-VIII.
Зона 32	Территория лесного фонда Ставропольского лесничества в границах городской черты, включая кадастровые кварталы зоны II-IV NN1-19, NN23-29 зоны II-VIII NN4,5; зоны III-IV NN29-31, зоны III-VIII NN1-7.
Подзона 32-1	Особо значимая территория лесного фонда Тольяттинского лесничества, используемая в рекреационных целях, а также для размещения объектов отдыха, включая кадастровые кварталы зоны I-IV NN1,2,5,7,8,10,11; зоны III-IV NN1,2,3,6,7,8,17-22, 42-50,59; зоны III-V NN3-25; зоны III-II N48; зоны II-IV NN30-37.
Подзона 32-2	Территория лесного фонда в границах Тольяттинского лесничества, включая кадастровые кварталы зоны I-IV NN3,4,6,9; зоны III-IV NN4,5,9-16, 23-28, 32-41,51-58.
Подзона 32-3	Территория лесного фонда Федоровского лесничества в границах городской черты, включая кадастровые кварталы зоны II-IV NN20-22,38-64; зоны II-IV NN13,14; зоны II-VIII NN7-9.
Подзона 32-4	Территория Федоровского лесничества на полуострове Копылова, используемая в рекреационных целях для размещения объектов отдыха, включая кадастровые кварталы зоны II-V NN13,14,17-29.
Зона 33	Сельскохозяйственная территория СХТОО "Степана Разина", расположенная в границах городской черты в Автозаводском районе западнее Московского проспекта, включая кадастровые кварталы зоны I-III NN1-5,9-14,18-21.
Подзона 33-1	Часть сельскохозяйственной территории СХТОО "Степана Разина", зарезервированной Автозаводским районом для нужд своего развития, включая кадастровые кварталы зоны I-III NN6,7,8,15-17,22-34.
Зона 34	Сельскохозяйственные территории СХАО "Россия", вошедшие в состав земель города Тольятти, включая кадастровые кварталы зоны III-III NN1-32,38-62.
Зона 35	Территория поселка Загородный, включая кадастровый квартал N11 зоны III-IX

Зона 36	Территория поселка Тимофеевка, включая кадастровые кварталы зоны III-IX NN1-10.
Зона 37	Территория поселка "Русская Борковка", включая кадастровые кварталы зоны I-IX NN1-34; зоны I-VI NN 44,45.
Зона 38	Территория пос."Приморский", включая кадастровые кварталы зоны I-IX NN29-33,38-48.
Зона 38-1	Территория отводимая для коттеджного строительства в пос. "Приморский", включая кадастровые кварталы зоны I-IX NN34-37.
Зона 39-А 39-Б	Территория водной акватории, включая кадастровые кварталы зоны I-VII NN1,1'.
Зона 39-Б 39-В	Территория водной акватории, включая кадастровые кварталы зоны III-VII NN1,2.
Зона 39-В 39-Г 39-Д	Территория водной акватории, включая кадастровые кварталы зоны II-VII NN1,2,3,6,7-20.

Ставки земельного налога по оценочным зонам
и подзонам повышенной ценности г.Тольятти

Оценочная зона (подзона)	Ставки земельного налога руб./кв.м.	Коэффициенты комплексной оценки территории
1	2057	1.73
1-1	3497	2.94
2	1397	1.18
3	821	0.69
4	2057	1.73
4-1	3084	2.60
5	1397	1.18
6	1397	1.18
6-1	2795	2.35
7	2057	1.73
8	821	0.69
9	1739	1.46
9-1	2106	1.77
10	1739	1.46
10-A	1739	1.46
11	1397	1.18
12	1053	0.89
12-1	2106	1.77
13	1053	0.89
14	1053	0.89
15	1053	0.89
16	821	0.69
17	1053	0.89
18	2319	1.95
19	1397	1.18
20	1739	1.46
21	1397	1.18
22	1397	1.18
23	821	0.69
24	821	0.69

25	1397	1.18
26	1397	1.18
27	1397	1.18
28	1397	1.18
29	1397	1.18
30	585	0.49
31	585	0.49
32	1053	0.89
32-1	3159	2.66
32-2	1895	1.59
32-3	1895	1.59
32-4	3159	2.66
33	821	0.69
33-1	1233	1.04
34	821	0.69
35	1053	0.89
36	1053	0.89
37	1053	0.89
38	1053	0.89
38-1	2106	1.77
39-A	1053	0.89
39-B	3159	2.66
39-B	1895	1.59
39-Г	1053	0.89
39-Д	3159	2.66

Приложение N 2а
к Положению о порядке установления
и внедрения ставок платы за землю в
г.Тольятти

Ставки земельного налога за земли сельскохозяйственного использования сельскохозяйственных предприятий в пределах городской черты на 1996 год.

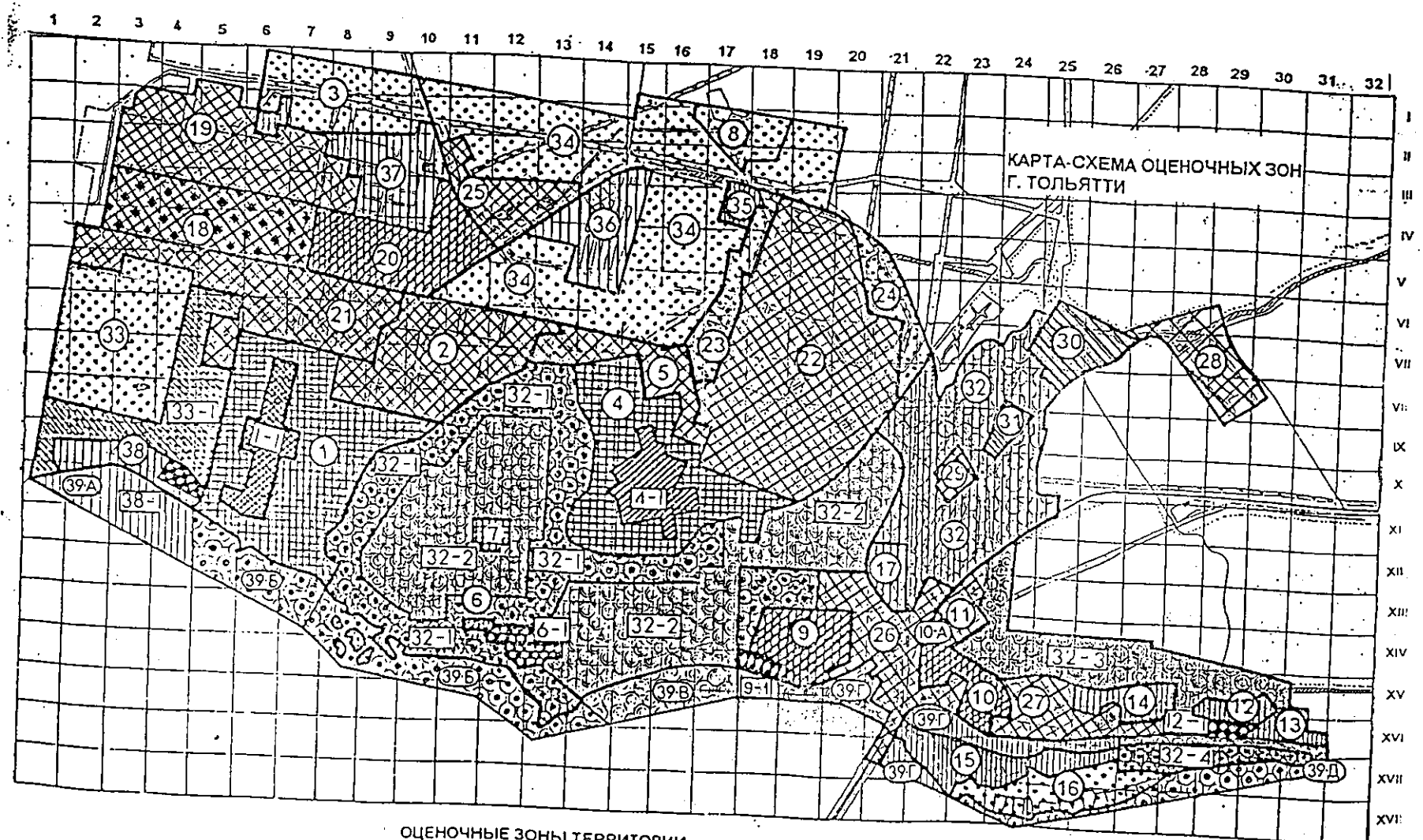
Сельскохозяйственные предприятия	Ставки по видам сельхоз угодий (руб.га)					
	Пашни и многолетние насаждения немелиорированные	Пашни и многолетние насаждения орошаемые	Сенокосы немелиорированные	Сенокосы орошаемые	Пастбища мелiorированные	Пастбища орошаемые
1. СХАО "Россия"	6796	8835	1814	2359	904	1175
2. СХАО ТОО им Ст.Разина.	7076	9199	1889	2456	941	1223
3. СХАОЗТ им. Ленина	6216	8081	1660	2158	827	107

*Приложение N 26
к Положению о порядке установления
и внедрения ставок платы за землю в
г.Тольятти*

Базовые ставки налога за земли лесного фонда, предоставляемые для
рекреационных целей.

Зоны и подзоны	Базовые ставки налога на зем- лю, руб./кв.м
32	3
32-1	18
32-2	11
32-3	5
32-4	9

Приложение N 3
к Положению о порядке установления
и внедрения ставок платы за землю в
г.Тольятти



КАРТА-СХЕМА ОЦЕНОЧНЫХ ЗОН
Г. ТОЛЬЯТТИ

ОЦЕНОЧНЫЕ ЗОНЫ ТЕРРИТОРИИ

СТАВКИ ЗЕМЕЛЬНОГО
НАЛОГА РУБ./КВМ.
БЕЗ КОЭФФИЦИЕНТА
ПРИВЕДЕНИЯ
С УЧЕТОМ КОЭФФИЦИЕНТА
ПРИВЕДЕНИЯ

4							
	1546 2318	1371 2257	1152 1788	931 1387	702 1053	547 821	390 585

ПОДЗОНЫ ПОВЫШЕННОЙ ЦЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ

4-1				
	2331 3197	2106 3159	2056 3084	1863 2755
4-2				
	1263 1905	822 1232		

Образование базовых ставок арендной платы
по оценочным зонам.

1. Основным условием эффективной инвестиционной деятельности является требование, чтобы доход, получаемый от вложенных средств, был не менее дохода, получаемого при вложении этих средств в банк под установленный банковский процент.

При этом условии установленная ставка банковского процента становится минимальным уровнем доходности инвестиционной деятельности.

2. Потенциальный минимальный доход, получаемый от использования городской территории, определяется по формуле:

$$D = \frac{C * a}{100}, \text{ где}$$

C - стоимость единицы городской территории в млн. руб на 1 га;

a - процентная банковская ставка.

3. Стоимость единицы городской территории определяется по величине затрат на воспроизводство городских территорий, включая затраты на инженерную подготовку, вертикальную планировку, инженерное оборудование городских территорий и составляет ориентировочно для г.Тольятти на конец 1995г. 1100 млн. руб на 1 га. Показатель рассчитан по данным сборника укрупненных показателей затрат по застройке, инженерному оборудованию и благоустройству городов (ЦНИИП градостроительства, 1986г, сс. 27,56) с учетом индекса цен на строительномонтажные работы, который на конец 1995 г. составлял 4227 (сборник "Континвест" Индексы цен в строительстве №14, 1995г, стр. 16).

4. Если принять величину банковского процента в размере, минимальном по депозитным вкладам - 50% *** и учесть, что за аренду земельного участка выплачивается примерно 5% от полученного дохода, то минимальная базовая ставка арендной платы по городу составит 2750 руб за 1 кв.м. (1100*0.5*0.05/10000). (Для справки: по зарубежным данным арендная плата может составить от 2 до 30% получаемого дохода).

***) Величина банковского процента по отдельным банковским операциям может достигать в среднем 120%.

*Приложение N 5
к Положению о порядке установления
и внедрения ставок платы за землю в
г.Тольятти*

Методика

оценки городских территорий и
дифференциации средней ставки
земельного налога

1. Общие положения

1.1 Оценка ценности территории города основывается на выявлении ренты, возникающей в силу неравноценного качества городской среды, наличия худших и лучших территорий, существования неравных условий для функционирования городских объектов.

В условиях развитого рынка величину ренты, которая присуща данному земельному участку, выражает рыночная цена этого участка, представляющая собой капитализированную ренту. Современный уровень статистики сделок купли-продажи на земельном рынке не позволяет провести полноценный анализ изменения стоимости земли в различных градостроительных условиях из-за ограниченного объема сделок, противоречивости и неточности фиксируемой информации (Так, в населенных пунктах Московской области регистрируемая стоимость сделок по земельным участкам в 10-30 раз меньше реальной рыночной цены). Поэтому в условиях отсутствия устойчивого рынка городских земель расчетные показатели ренты, установленные с учетом всей широты знаний о формировании и функционирования города, могут более правильно характеризовать ценность земли, чем рыночные цены по ограниченному количеству сделок с землей.

1.2 Уровень рентабельности (доходности) какого-либо вида городской деятельности или городской функции зависит от качества городской среды в месте расположения этой функции. Чем полнее требованиям определенной функции соответствует качество окружающей ее городской среды, тем выше рентабельность (доходность) этой функции или вида деятельности. В общем виде часть прибыли, которая связана с качеством и местоположением земельного участка, является земельной рентой и может быть трансформирована в плату за землю.

1.3 В условиях отсутствия развитого земельного рынка, а также с учетом установленных на федеральном уровне средних ставок земельного налога для городов разной величины, задача моделирования платы за землю сводится к определению комплекса факторов, влияющих на изменение ценности городских территорий и расчету интегральных рентных коэффициентов, характеризующих относительную ценность различных городских территорий (земельных участков), для различных функций.

1.4 Интегральные рентные коэффициенты являются на сегодняшний день более корректной формой выражения относительной

ценности городских территорий, чем показатели затрат на городской транспорт, инженерное оборудование и благоустройство территорий, охрану окружающей среды и другие стоимостные показатели, традиционно учитываемые методами экономической оценки городских территорий на предыдущих этапах развития отечественной экономической науки.

Система интегральных рентных коэффициентов позволит впоследствии после принятия разрабатываемого закона о налоге на недвижимость провести расчет налогооблагаемой стоимости земельных участков на территории города. Для этого достаточно будет провести по нескольким точкам городской территории аукционные или конкурсные продажи и подставить в расчетную сетку рентных коэффициентов полученные значения стоимости земельных участков. В тех районах, где отсутствует информация о ценах купли-продажи земельных участков, оценка стоимости земли определится через рентные коэффициенты.

2. Пофакторная оценка территорий, основные критерии и показатели,

влияющие на изменение ценности городских земель.

2.1 Перечень основных факторов, влияющих на изменение ценности городских территорий в г. Тольятти включает:

- 1) Доступность к центру города и районным центрам общественного обслуживания, к местам трудовой деятельности;
- 2) Уровень инженерного оборудования и благоустройства территории и застройки;
- 3) Уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения;
- 4) Эстетическая, историческая ценность застройки и ландшафтная ценность территории;
- 5) Состояние окружающей среды, санитарные и микроклиматические условия;
- 6) Инженерно-геологические условия строительства и степень подверженности территории разрушительным воздействиям;

2.2 Указанные в п.2.1. факторы являются комплексными, включающими несколько параметров.

Количество и наименование учитываемых параметров, составляющих комплексный фактор, зависят от состояния исходной

территории, необходимым для доведения площадки до нормальных строительных условий.

2.3. Значения агрегированных факторов и исходных параметров, определяющих ценность городских территорий принимались по работе "Экограда" Градоэкологическая оценка территории г.Тольятти, 1995 г. с учетом необходимых корректив и дополнительных расчетов, в соответствии с используемой методикой.

3. Зонирование территории города по градостроительной ценности и дифференциация средней ставки земельного налога.

3.1. Основным принципом зонирования территории города по зонам различной градостроительной ценности является относительная однородность территории по выделенным факторам, влияющим на ценность территории.

Зонирование территории города производится с учетом границ кадастровых кварталов, административных районов, границ функциональных зон и планировочных образований, а также в соответствии с системой информационного обеспечения города. Система оценочных зон представляется в виде иерархической структуры: зоны и укрупненные районы (подзоны).

3.2. Значения оценочных зон в относительных показателях интегрального рентного коэффициента рассчитывается на основе указанных в разделе II факторов и представляется на расчетной сетке, шаг которой зависит от минимальной единицы площади территории, т.е. с одной стороны - от возможностей компьютера (объем оперативной памяти, дискового пространства и быстродействия), с другой стороны - от детальности исходной информации и возможности иметь подробные и достоверные данные. Шаг сетки для расчетов по г.Тольятти был принят 50 на 50 м.

3.3. Систематизация исходных данных и оценка факторов, определяющих ценность городских территорий проводится в графической форме на картосхемах (кальках) или непосредственно на компьютере. Значения оцениваемых факторов выражаются натуральными показателями, изохорами, баллами или различными цветами и другими обозначениями.

Для расчетов по г.Тольятти оценка факторов (исходных показателей) проводится по 10-ти балльной шкале. Перевод натуральных показателей в балльные проводится экспертным методом. При этом территории с лучшими показателями,

информации и наличия утвержденной проектно-планировочной документации.

Ниже проводится алгоритм расчета комплексных факторов на основе исходной информации;

Фактор1. Доступность к центру города и районным центрам общественного обслуживания, к местам трудовой деятельности.

Доступность к общественным городскому и районным центрам и основным центрам концентрации мест приложения труда определялась показателями связности жилых районов (кварталов) города и основных центров тяготения населения с учетом параметров транспортной сети, закономерностей тяготения и подвижности населения к различным объектам, способов передвижения и других характеристик транспортной системы города (скорость передвижения, время ожидания и т.п.)

Фактор2. Уровень инженерного оборудования и благоустройства территории и застройки.

Этот показатель рассчитывается как взвешенная сумма четырех других показателей;

- а) Инженерное оборудование территории;
- б) Благоустройство территории;
- в) Природно-рекреационная ценность территории.

Показатель а). Инженерное оборудование территории является исходным показателем и может определяться либо на схемах инженерного оборудования территории, либо косвенным путем через характер застройки: 1 группа - районы и территории, застроенные многоэтажными жилыми домами, а также коттеджами со всеми видами благоустройства; 2 группа - малоэтажная, а также коттеджная благоустроенная; 3 группа - малоэтажная частично благоустроенная; 4 группа - малоэтажная неблагоустроенная застройка.

Показатель б). Благоустройство территории определяется по районам и территориям: 1 группа - районы с замощенными улицами, благоустроенными набережными, озелененными (по нормативам) дворами, бульварами, скверами; 2 группа - частично (по площади и по видам) неблагоустроенные; 3 группа - неблагоустроенные жилые территории; 4 группа - неблагоустроенные производственные территории.

Этот показатель рассчитывается на основании 3-х других показателей:

- а) Состояние воздушного бассейна, почвы и водных источников;
- б) Шумовое, электромагнитное, радиационное и другие виды загрязнения;
- в) Санитарные и микроклиматические условия (качество питьевой воды, скорость ветра, влажность воздуха, солнечная радиация).

Показатель а). Состояние воздушного бассейна, почвы и водных источников является исходным показателем. Выделяются районы и зоны города, отличающиеся уровнем загрязнения (величиной ПДК и комбинацией вредных выбросов: 1 группа - сильное загрязнение (более 5 ПДК и неблагоприятные сочетания); 2 группа - среднее (в пределах 1-5 ПДК); 3 группа - небольшое (меньше 1 ПДК). Выделяются также чистые территории и территории, попадающие в санитарно-защитные зоны от промышленных, транспортных, коммунальных и других объектов.

Показатель б). Шумовое, электромагнитное, радиационное и другие загрязнения устанавливаются по шумовым зонам вдоль автомагистралей с интенсивным движением и вокруг предприятий, а также вдоль коридора ЛЭП, радиорелейных станций и других объектов - источников загрязнения.

Показатель в). Санитарные и микроклиматические условия определяются на основе показателей: качество питьевой воды, скорость ветра, влажность воздуха, солнечная радиация. Для города Тольятти порядковое ранговое значение факторов принято следующим:

- 1) качество питьевой воды,
- 2) скорость ветра (в неблагоприятные сезоны),
- 3) влажность воздуха,
- 4) солнечная радиация.

Факторб. Инженерно-геологические условия строительства определяются такими явлениями как: затопление, подтопление и высокий уровень грунтовых вод; активная эрозия почвы, оврагообразование, обвалы и оползни; низкая несущая способность грунта; крутой рельеф и др. Оценка по этому фактору производится пропорционально затратам на мероприятия по инженерной подготовке

соответствующими нормативным значениям, получают большую оценку, худшие территории - меньшую оценку.

При наложении исходных показателей, измеренных в 10-бальной шкале, диапазон значений комплексных факторов может выражаться большим числом градаций (более 10).

3.4. Программный комплекс по каждому расчетному квадрату городской территории производит суммирование баллов с учетом удельного веса каждого фактора в формировании качества городской среды в зависимости от рассматриваемой функции. Затем, в соответствии с заданными интервалами, расчетные квадраты с близкими значениями интегральных рентных коэффициентов автоматически объединяются в оценочные зоны с последующим экспертным уточнением границ зон в соответствии с требованиями п.3.1.

3.5. На основе проведенных расчетов на территории города Тольятти выделилось семь зон с разными значениями интегральных рентных коэффициентов и дифференцированных ставок земельного налога. Результаты расчета интегральных рентных коэффициентов и дифференцированных ставок земельного налога по выделенным зонам приводится в таблице 1.

3.6. Учитывая, что на территории г.Тольятти имеются площади земель лесного, водного фонда и сельскохозяйственного использования и др., земельный налог на которые определяются не по ставкам за городские земли, суммарная величина земельного налога уменьшается. В результате, земельный налог не покрывает всех расходных статей бюджета города, финансируемых за счет поступления земельного налога.

Этот вопрос в настоящее время не отрегулирован нормативными актами, его решение в соответствии со статьями 15 и 39 Закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ" и статей 21 Закона "Об основах налоговой системы РФ" могут взять на себя представительные органы местного самоуправления г. Тольятти (соответствующие статьи законов приводятся в приложении к методике).

В этом случае сумма недополученных поступлений земельного налога за счет необлагаемых налогом земель может быть перераспределена на земли, облагаемые налогом. Для этого рассчитывается коэффициент приведения ставок земельного налога по всей территории города:

Показатель в). Природно - рекреационная ценность территории определяется для земель лесного и водного фондов и рассчитывается как взвешенная сумма трех параметров: природное качество рекреационного ресурса, уровень благоустройства и доступность.

Фактор3. Уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения.

Этот показатель рассчитывается как взвешенная сумма следующих показателей:

а) Показатели стандартного обслуживания населения, включающие уровень обслуживания населения детскими дошкольными учреждениями, общеобразовательными школами и магазинами. Стандартное обслуживание является исходным показателем, для которого указываются 3 градации: выше норматива, нормативный уровень и ниже норматива.

б). Пять других показателей характеризуют территорию в пределах нормативных радиусов обслуживания следующими объектами районного и городского значения:

- физкультуры и спорта,
- культуры и искусства,
- торговли и общественного питания,
- поликлиниками,
- зонами отдыха и парками.

По этим объектам вводится только информация о наличии в квадрате такого объекта, зоны влияния объектов рассчитываются в системе через заданные радиусы обслуживания.

Фактор4. Эстетическая, историческая и ландшафтная ценность территории является исходным. Для него указываются следующие градации: 1 группа - исторические комплексы, архитектурные ансамбли, природно-ландшафтные комплексы, а также благоустроенная застройка, прилегающая к лесопаркам, паркам; 2 группа - коттеджная застройка в живописной местности; 3 группа - озелененные территории с привлекательным ландшафтом; 4 группа - озелененная территория, современная промышленная застройка с благоустроенной территорией; 5 группа - барачная застройка и прочие территории.

Фактор5. Состояние окружающей среды, санитарные и микроклиматические условия

$$K_{np} = \frac{S}{S - S_1};$$

где S -площадь земель в границах городской черты, 31479 га* ;

S_1 -площадь земель в границах городской черты, не

облагаемые земельным налогом по ставкам за городские земли (общественные центры 646га, улицы, проезды 943га, рекреация 7184 га, водные пространства 396 га,

земли

Ставропольского района 1298га);

И пр на 1996 год составит :

$$K_{np} = \frac{31479}{31479 - 10467} = 1,5$$