Экономическое обоснование анализ и оценка экономических, природных и иных факторов, влияющих на уровень доходности земельного участка, и рассчитываемых значений ставок арендной платы и размеров коэффициентов, учитывающих вид разрешенного использования на арендуемых земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, предоставленных в аренду без торгов,

Основным направлением при решении вопроса по наполняемости бюджета является увеличение поступлений доходов от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности.

Финансовая нагрузка на местные бюджеты ежегодно возрастает, в том числе и по выполнению показателей «дорожной карты» по заработной плате в учреждениях социальной сферы, а также для доведения заработной платы до уровня минимального размера заработной платы, роста платежей за коммунальные услуги, прочие расходы. Дополнительные средства областью в настоящее время не выделены. Поэтому необходимо принять решение об установлении арендной платы за арендуемые земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности. При этом необходимо разумно подойти к данному мероприятию в рамках экономического обоснования.

Порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, находящиеся в муниципальной собственности, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а именноПриказом министерства экономического развития российской федерации от 29 декабря 2017 года № 710 «Об утверждении [Методических рекомендаций по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. N 582](https://docs.cntd.ru/document/556323559#6500IL);

законом области от 01.07.2015 № 747-03 «О порядке определения размера арендной платы», действующий ранее был признан утратившим силу, с пролонгацией срока действия до 01.01.2020 г.

Для земельных участков в соответствии с новым порядком, принятым Постановлением правительства Еврейской автономной области от 28.12.2019 года № 491-ПП «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Еврейской автономной области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов» (далее - Постановление), предусмотрен новый механизм расчета арендной платы за землю.

Механизм расчета арендной платы

Размер арендной платы за земельные участки, находящееся в муниципальной собственности Надеждинского сельского поселения, предоставленные в аренду без торгов (далее - земельные участки), определяется договором аренды. Если иное не установлено федеральными законами, размер арендной платы за земельные участки устанавливается в годовом исчислении и рассчитывается по формуле:

A=VxK, где:

A - арендная плата за земельный участок (рублей в год);

V - кадастровая стоимость земельного участка (рублей);

K - коэффициент, учитывающий виды разрешенного использования, осуществляемые на арендуемом земельном участке (далее - коэффициент).

Размер арендной платы за земельный участок определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации.

В приложениях к данному Постановлению также установлены ставки арендной платы и максимальные размеры коэффициентов.

Еще раз необходимо отметить, что данный порядок распространяется на договора аренды, заключенные без торгов.

Поскольку производственная деятельность хозяйствующих субъектов неразрывно связана с землей, которая используется как основа и средство производства, то земельный участок можно рассматривать с позиции полезности и доходности использования. Кроме того, при расчете коэффициентов учитывался также бюджетный интерес - ставки арендной платы призваны обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов муниципального образования и арендаторов земельных участков.

Данным проектом решения затрагиваются все виды разрешенного использования земельных участков в части применения нового порядка расчета стоимости арендной платы.

Что касается рентабельности использования земельных участков, тут необходимо изучить себестоимость произведенной продукции, конечную стоимость продукции сельского хозяйства, для того чтобы рассмотреть рыночную стоимость земель сельскохозяйственного назначения.

В связи с изменением кадастровой стоимости по ряду видов использования земельных участков, при применении ранее действующих коэффициентов стоимостная составляющая арендной платы за 1 га уменьшается.

Вывод: в связи с изменениями законодательства на уроне субъекта органам местного самоуправления всех уровней необходимо привести в соответствие действующие на территориях муниципальные правовые акты.

На основании вышеизложенного, а так же в целях пополнения доходной части бюджета Надеждинского сельского поселения предлагается пересмотреть установленные размеры коэффициентов, учитывающих виды разрешенного использования, осуществляемые на арендуемых земельных участках, с учетом всех доводов, отраженных в данном экономическом обосновании.

Предлагается утвердить стоимость арендной платы:

В представленной вам таблице представлены предложения по всем категориям земель

Таблица : Предложения по изменению арендной платы

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/  п | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | | | Арендн  ая  ставка | | | Пло шад ь, S, га | | | Максимальный  размер  коэффицента,  учиваюший вид разрешенного  использования | | | Коэффициент,  учитывающий вид разрешенного  использования, в  Надеждинском СП на 2018 год | | Предложение об  установлении  козффициента  учитывают его вид  разрешенного  использоваия, в  Надеждинском СП | | Начисление по 2018  году | | Начисление по  поетановл ению 491 - пп | | Плановая  стоимость  арендной  платы | |
|  | 1 | | | 2 | | | 3 | | | 4 | | | 5 | | 6 | | 7 | | 8 | | 9 | |
| 1 | Растениеводство | | | 4,55 | | | 1 | | | 1 | | | 0,005 | | 0,005 | | 227,5 | | 227,5 | | 227,5 | |
| 2 | Выращивание зерновых и иных  сельскохозяйств енных культур | | | 4,55 | | | 1 | | | 1 | | | 0,005 | | 0,005 | | 227,5 | | 227,5 | | 227,5 | |
| 3 | Овощеводство | | | 4,55 | | | 1 | | | 0,02 | | | 0,02 | | 0,02 | | 548,8 | | 364 | | 548,8 | |
| 4 | Садоводство | | | 4,55 | | | 1 | | | 1 | | | 0,02 | | 0,02 | | 548,8 | | 910 | | 548,8 | |
| 5 | Животноводство | | | 4,55 | | | 0,1 | | | 1 | | | 0,1 | | 0,1 | | 686 | | 455 | | 686,0 | |
| 6 | Скотоводство | | | 4,55 | | | 0,1 | | | 1 | | | 0,1 | | 0,1 | | 686 | | 686 | | 686,0 | |
| 7 | Птицеводство | | | 4,55 | | | 0,1 | | | 1 | | | 0,1 | | 0,1 | | 686 | | 455 | | 686,0 | |
| 8 | Свиноводство | | | 4,55 | | | 0,1 | | | 1 | | | 0,1 | | 0,1 | | 686 | | 455 | | 686,0 | |
| 9 | Пчеловодство | | | 4,55 | | | 0,1 | | | 1 | | | 0,02 | | 0,02 | | 137,2 | | 91 | | 137,2 | |
| 10 | Хранение и  переработка  сельскохозяйственной  продукции | | | 4,55 | | | 0,1 | | | 1 | | | 0,1 | | 0,1 | | 686 | | 455 | | 686,0 | |
| 11 | Ведение  личного  подсобного  хозяйства на  полевых | | | 4,55 | | | 1 | | | 0,04 | | | 0,01 | | 0,01 | | 686 | | 455 | | 686,0 | |
| 12 | Обеспечение  сельскохозяйственного  производства | | 4,55 | | | 0,1 | | | 1 | | | 0,2 | | 0,2 | | 1372 | | 910 | | 1372,0 | |
| 13 | Для  индивидуального жилищного строительства | | 107,85 | | | 0,1 | | | 0,02 | | | 0,02 | | 0,001 | | 1078,5 | | 2157 | | 1078,5 | |
| 14 | 107,85 | | | 0,0075 | | 808,8 | | 808,8 | |
| 15 | 107,85 | | | 0,001 | | 1078,5 | | 1078,5 | |
|  |
| 16 | Малоэтажная многокрвартирн ая жилая застройка | | 107,85 | | | 0,1 | | | 0,02 | | | 0,001 | | 0,001 | | 500 | | 500 | | 500,0 | |
| 17 | Для ведения  личного  подсобного  хозяйства | | 107,85 | | | 0,1 | | | 0,01 | | | 0,001 | | 0,001 | | 500 | | 500 | | 500,0 | |
| 18 | Блокированная жилая застройка | | 107,85 | | | 0,1 | | | 0,01 | | | - | | 0,001 | | - | | 500 | | 500,0 | |
| 19 | Передвижное  жилье | | 107,85 | | | 0,1 | | | 0,01 | | | 0,0 1 | | 0,0 1 | | 500 | | - | | 500,0 | |
| 20 | Среднеэтажная жилая застройка | | 107,85 | | | 0,1 | | | 0,01 | | | 0,001 | | 0,0 1 | | 500 | | 500 | | 500,0 | |
| 21 | Хранение  автотранспорта | | 565,78 | | | 0,1 | | | 0,06 | | | 0,03 | | 0,03 | | 18726,6 | | 16973,4 | | 18726,6 | |
| 22 | Магазины | | 398,95 | | | 0,1 | | | 1 | | | 0,025 | | 0,025 | | 15006,5 | | 9973,75 | | 15006,5 | |
| 23 | Общественное  питание | | 398,95 | | | 0,1 | | | 0,75 | | | 0,07 | | 0,047 | | 19947,0 | | 27926,5 | | 19947,0 | |
| 24 | Гостиничное  обслуживание | | 10,81 | | | 0,1 | | | 1 | | | 0,04 | | 0,04 | | 500 | | 500 | | 500,0 | |
| 25 | Служебные гаражи | | 398,95 | | | 0,1 | | | 0,6 | | | 0,03 | | 0,03 | | 11968,0 | | 39895 | | 11968,0 | |
| 26 | Площадки для занятия спортом | | 160,17 | | | 0,1 | | | 1 | | | 0,17 | | 0,017 | | 1888,7 | | - | | 1888,7 | |
| 27 | Недропользование | | 75,72 | | | 1 | | | 8 | | | 1,0 | | 1,0 | | 757200 | | 908640 | | 757200,0 | |
| 28 | Пищевая  промышленность | | 99,79 | | | 0,1 | | | 2 | | | 0,25 | | 0,25 | | 32320 | | 24947,5 | | 32320,0 | |
| 29 | Строительная  промышленность | | 99,79 | | | 0,1 | | | 2 | | | 0,3 | | 0,3 | | 2993,7 | | 199580 | | 2993,7 | |
| 30 | Связь (сотовая) | | 75,72 | | | 0 | | | 15 | | | 14 | | 14 | | 7649 | | 106008 | | 15144,0 | |
| 31 | Склады в нас пунктах | | 99,79 | | | 0,1 | | | 1 | | | 0,07 | | 0,19 | | 9049,6 | | 6985,3 | | 18960,1 | |
| 32 | Ведение  огородничества | 107,85 | | | 0,1 | | | 0,02 | | | 0,02 | | | **0,02** | | 3374,40  (населенн  ые  пункты) | | 2157,0  (населенн  ые  пункты) | | 1078,5 | |
| 33 | Ведение  садоводства | 49,32 | | | 0,1 | | | 1 | | | 0,02 | | | **0,02** | | 1719 | | 986,4 | | 01719,00 | |

Предлагается установить коэффициент 0,005 для следующих категорий арендуемых земель растениеводство (строка 1 таблицы), выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (строка 2 таблицы),в связи с тем, что данная категория земель, как правило не используется в коммерческих целях и арендуется населением для личного использования, в реалиях настоящего времени увеличение арендной платы может негативно повлиять на и так тяжелое экономическое положение местного населения.

Предлагается установить коэффициент 0,001 для следующих категорий арендуемых земель: животноводство(строка 5 таблицы), скотоводство (строка 6 таблицы), птицеводство(строка 7 таблицы), свиноводство (строка 8 таблицы), хранение и переработка сельскохозяйственной продукции(строка 10 таблицы), ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках(строка 11 таблицы), в таком случае арендная плата за 1 тыс.кв.м, составит 686,00 рублей, вместе с тем ввиду снижения поголовья скота за предшествующие 2 года, считаем преждевременным увеличение арендной платы по данному направлению.

В связи с удалённостью муниципального образования от областного центра, для более привлекательности открытия и ведения бизнеса не территории сельского поселения предлагается утвердить следующие коэффициенты:

- Обеспечение сельскохозяйственного производства (строка 12 таблицы) - 0,2 при максимально возможном-1;

- Магазины (строка 22 таблицы) - 0,025 при максимально возможном-1;

- Общественное питание (строка 23 таблицы) - 0,05 при максимально возможном-0,75;

- Пищевая промышленность (строка 28 таблицы) - 0,25 при максимально возможном-2;

- строительная промышленность (строка 29 таблицы) -0,3 при максимально возможном-2;

Рассматривая вопрос установления коэффициентов к жилой застройки следует отметить следующее:

- Среднеэтажная жилая застройка (строка 20) - 0,001 при максимально возможном - 0,01. Арендная плата составит 500,0 руб/1 тыс.кв.м., вместе с тем арендная плата будет сопоставима с платой по схожей категории - блокированная жилая застройка (размер арендной платы 500,0руб/1 тыс.кв.м при впервые вводимом коэффициенте 0,01);

- для индивидуального жилищного строительства при максимальном коэффициенте 0,02 предлагается установить по с. Надеждинское и с. Головино 0,001 что составить 1078,5 руб/1 тыс.кв.м.;

- Хранение автотранспорта (строка 21 таблицы) - 0,03 при максимально возможном - 0,06. Арендная плата составит 18726,6 руб/1 тыс.кв.м;

Гостиничное обслуживание (строка 24 таблицы) -0,04 при максимально возможном - 1. Арендная 500руб/1 тыс.кв.м.;

Служебные гаражи (строка 25 таблицы) -0,03 при максимально возможном - 0,6. Арендная плата составит 11968руб/1 тыс.кв.м.

Ввиду того, что в основной своей части нижеперечисленные виды деятельности несут в себе коммерческий характер, считаем, что в рамках действующего состояния бюджета необходимо увеличить наполняемость, в том числе и за счет применения наиболее близкому к максимальному коэффициенту значению за аренду данных категорий земель, к следующим видам деятельности:

- Строительная промышленность 0,3 (строка 29 таблицы) при максимально возможном – 2; Арендная плата составит 2993,7 руб.га

Недропользование - 1 (строка 27 таблицы) при максимально возможном – 8, арендная плата составит 757200,00руб/га.

При проведении экономической оценки предлагаем не увеличивать арендную плату по основным видам разрешенного использования земельного участка. Вместе с тем в течении 2021 года требуется провести дополнительный анализ, того как повлияло не изменение арендной платы на ситуацию в сельском поселении и определить порядок дальнейшей деятельности в данном направлении.