Приложение № 1

Экономическое обоснование

установления коэффициентов К и К1 при расчете арендной платы за использование находящихся на территории Панкрушихинского района Алтайского края земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена

Настоящее экономическое обоснование подготовлено в соответствии с требованиями статей 1, 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 года № 136 ФЗ, Постановлением я Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», постановлением Администрации Алтайского края от 24.12.2007 № 603 (с изменениями на 28.12.2017г.) «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за использование находящихся на территории Алтайского края земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, порядке, условиях и сроках ее внесения» и на основании официальных статистических данных, используемых для основных показателей социально-экономического развития Панкрушихинского района и отчетах о производстве, затратах, себестоимости реализации продукции сельхозтоваропроизводителями за 2017-2019 годы.

Расчет значений коэффициентов осуществлялся в соответствии с основными принципами определения арендной платы, определенными постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 №582, определенными для данных земельных участков:

- принцип экономической обоснованности;

- принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;

- принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы;

- принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки;

- принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности;

- принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.

Для реализации принципа экономической обоснованности учитывается специфическая характеристика муниципального образования: рынок земельных участков, экономико-географическое положение, экономическая эффективность производственной деятельности арендаторов, осуществляющих свою деятельность на территории района.

Поскольку производственная деятельность хозяйствующих субъектов неразрывно связана с землей, которая используется как пространственная основа и средство производства, то земельный участок можно рассматривать с позиции полезности и доходности использования.

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.

Арендная плата является неналоговым доходом районного бюджета. Зачисление доходов производится в соответствии со статьей 62 Бюджетного кодекса Российской Федерации. Это один из основных источников доходов за счет которого функционирует социальная инфраструктура района (учреждения образования, учреждения культуры и т.д.). Доля арендной платы в собственных доходах районного бюджета составляет:

2014 г. - 8,6 %, 2015 г. - 8,5%,2016 г. - 6,5%, 2017 - 9,0 %, 2018 г,- 8,5%, 2019 г.-12,7%.

Расчет коэффициентов для земель сельскохозяйственного
назначения

Кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения определена постановлением Администрации Алтайского края от 26.10.2012 № 578 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения Алтайского края».

За период с 2010 по настоящее время коэффициенты, используемые для расчета арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения, менялись в 2013 году решением Панкрушихинского районного Совета депутатов Алтайского края от 01.03.2013 №11 PC.

Средний размер арендной платы в районе за земли сельскохозяйственного назначения (пашня), предоставленные в аренду без торгов, составляет:

2013 г. - 263 руб./га (111,4 % к прошлому периоду),

2014 г. - 286 руб./га 108,7% к прошлому периоду),

2015 г. - 286 руб./га (100,0%к прошлому периоду),

2016 г. - 305 руб./га (106,6 % к прошлому периоду),

2017 г. - 323 руб./га (105,9% к прошлому периоду),

2018 г. – 340 руб./га (105,3% к прошлому периоду).

Рост арендной платы за 6 лет с 2013 по 2018 годы составил 29,3 %, с учетом однократного изменения кадастровой стоимости земель и однократного изменения коэффициента, устанавливаемого в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка.

По официальным данным Алтайкрайстата уровень инфляции по Алтайскому краю за период с января 2011 по декабрь 2017 года составил 60,1 %. Таким образом, в указанный период, рост размера арендной платы в два с половиной раза меньше роста уровня инфляции.

Размер арендной платы, рассчитанный по коэффициентам, по сельсоветам в 2018-2019 году составляет:

Велижанский сельсовет - 287 руб./га,

Зятьковский сельсовет - 368 руб./га,

Кривинский сельсовет - 281 руб./га,

Луковский сельсовет - 319 руб./га,

Панкрушихинский сельсовет -289 руб./га,

Подойниковский сельсовет – 324 руб./га,

Урываевский сельсовет- 360 руб./га

Железнодорожный сельсовет – 136 руб./га

По району - 378 руб./га

Принцип экономической обоснованности – принцип, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке.

Доходность - применяемый в экономике (в финансах) относительный показатель эффективности вложений в те или иные активы, финансовые инструменты, проекты или бизнес в целом. Доходность часто можно оценить, как отношение абсолютной величины дохода к некоторой базе, которая представляет, обычно, сумму первоначальных вложений или вложений, которые необходимо осуществить для получения этого дохода.

Обобщающим показателем экономической эффективности сельскохозяйственного производства является показатель рентабельности. Рентабельность означает доходность, или прибыльность производства, бизнеса, реализации. Рассчитывается как отношение прибыли к затратам или себестоимости продукции.

Основную площадь сельскохозяйственных угодий района занимают посевы зерновых и зернобобовых культур, поэтому расчеты проведены по этим культурам.

Производственно-экономические показатели

Таблица 1.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель по зерновым и зернобобовым (озимым и яровым) | 2017 год | 2018 год | 2019 год  | Средний показатель |
| 1. Валовый сбор – всего, тонн | 102420,0 | 55130,0 | 68590,0 | 75380,0 |
| в т. ч. сельхоз предприятия | 65160,0 | 27910,0 | 42130,0 | 45066,7 |
| крестьянские (фермерские) хозяйства | 37260,0 | 27220,0 | 26460,0 | 30313,3 |
| 2. Убранная площадь – всего, га | 126176,2 | 153388 | 164869 | 148144,4 |
| в т. ч. сельхозпредприятия | 66968,0 | 84848 | 89803 | 80539,67 |
| крестьянские (фермерские) хозяйства | 59208,2 | 68540 | 75066 | 67604,73 |
| 3. Урожайность – всего, ц/га (стр.1 / стр.2 \* 10) | 15,2 | 12,6 | 13,9 | 13,9 |
| в т. ч. сельхозпредприятия | 18,9 | 13,6 | 17,6 | 16,7 |
| крестьянские (фермерские) хозяйства | 11,3 | 11,8 | 10,4 | 11,2 |
| 4. Средняя цена в регионе, руб. за центнер | 796 | 714 | 980 | 830 |
| 5. Выручка от реализации продукции руб., га (стр.3 \* стр.4) | 12099 | 8996 | 13622 | 11537 |
| в т. ч. сельхозпредприятия | 15044 | 9710 | 17248 | 13861 |
| крестьянские (фермерские) хозяйства | 4093 | 10146 | 11600 | 9296 |

Себестоимость - это стоимостная оценка используемых в процессе производства продукции (работ, услуг) природных ресурсов, сырья, материалов, топлива, энергии, основных фондов, трудовых ресурсов и других затрат на её производство и реализацию.

Таблица 2.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель по зерновым и зернобобовым (озимым и яровым) | 2017 год | 2018 год | 2019 год  | Средний показатель |
| 1. Себестоимость продукции за центнер, руб. | 450,50 | 712,50 | 685,90 | 616,30 |
| 2. Урожайность – всего ц/га (из таблицы 1) | 15,2 | 12,6 | 13,9 | 13,9 |
| в т. ч. сельхозпредприятия | 18,9 | 13,6 | 17,6 | 16,7 |
| крестьянские (фермерские) хозяйства | 11,3 | 11,8 | 10,4 | 11,2 |
| 3. Себестоимость работ на гектар, руб. (стр. 1 \* стр.2) | 6802 | 9049 | 9602 | 8566 |
| в т ч. сельхозпредприятия | 8514 | 9690 | 12072 | 10092 |
| крестьянские (фермерские) хозяйства | 5090 | 8408 | 7133 | 6877 |

Исходя из приведённых расчетов (таблица 1, таблица 2):

- выручка от реализации продукции с 1 га пашни составила 11537 рублей,

- себестоимость работ 8566 рублей,

- прибыль равна 2971 рубль,

- рентабельность 34,7%.

Доходность земельного участка площадью 1 гектар для выращивания зерновых культур в год составила 1,347 (11537 руб./8566 руб. = 1,347).

Земельные участки, используемые для выращивания зерновых и иных сельскохозяйственных культур, являются доходными, а соответственно конкурентоспособными.

Риск и доходность в экономике рассматриваются как две взаимосвязанные категории. Существуют различные определения понятия «риск».

Сельскохозяйственное производство является наиболее рисковым видом предпринимательской деятельности, который определяется следующими факторами: сезонностью производства, природно- климатическими условиями, длительностью периода оборота капитала, ограниченностью технологического процесса во времени, изменение цены и т.д.

Следовательно, для определения коэффициента К, устанавливаемого в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка, одной доходности мало, надо учитывать и риски.

Риск - весьма сложная и многоаспектная категория, в наиболее общем виде это вероятность возникновения убытков или недополучения доходов с прогнозируемым вариантом.

В связи с тем, что сельскохозяйственное производство в решающей степени зависит от погодных и климатических условий, в первую очередь нужно установить риски, связанные с этими условиями. Учитывая природно-климатические условия можно сделать вывод, что вероятность возникновения этих рисков составляет 20-25%.

Часто риски возникают вследствие поломок сельскохозяйственной техники, что приводит к несвоевременному посеву и уборке урожая. Вероятность возникновения данного риска оценивается в 10-15%.

Риск нередко связан с неплатежеспособностью покупателя. Потери от несвоевременности платежей покупателей усугубляются инфляционными процессами. Вероятность возникновения данного риска оценивается в 20-25%.

Учитывая все изложенное для расчета коэффициента К, доходность учитываем с риском в 20%.

Итак, размер доходности земельного участка с одного гектара в год для производства зерновых и зернобобовых культур с учетом риска составляет 1,077(1,347- 20%). Что указывает на то, что доходность участков позволяет пересмотр размера себестоимости, а значит возможность повышения выплат неналоговых доходов.

Арендная плата за земельные участки сельскохозяйственного назначения районного фонда перераспределения в среднем по району в 2017 -2019 гг. составила 332 рубля за один гектар.

Доля арендной платы в себестоимости производства зерновых и зернобобовых культур составляет 3,88 % (по среднему показателю за 2017-2019 гг.) и 3,46 % (в себестоимости 2019года).

Как правило, в экономике спрос «рождает» предложение. Администрацией района земельные участки сельскохозяйственного назначения районного фонда перераспределения передаются в аренду посредством проведения аукционов. Так в 2019 году размер арендной платы сложившийся по результатам аукционов составил: 288 руб./га - минимальный и 436 руб./га - максимальный.

Рынок аренды земельных участков, находящихся в общей долевой собственности граждан, также является неоднородным. Формы платы за аренду одной земельной доли устанавливаются по договоренности сторон: натуральная либо денежная.

В большинстве случаев сельхозтоваропроизводители ведут расчеты с собственниками земельных долей в натуральной форме. В среднем за аренду 1 земельной доли глава крестьянского (фермерского) хозяйства или сельскохозяйственная организация, использующие земельный участок, выдает 0,5 тонны продовольственной пшеницы и 1 тонну зерноотходов.

Максимальная арендная плата в натуральном выражении за 1 земельную долю примерно составит 12690,2 рублей (5768 руб. + 6922,2 руб.).

Максимальная площадь пашни, приходящаяся на 1 земельную долю, по Панкрушихинскому району составляет 17 га по АО «Панкрушихинское». Следовательно, минимальный размер арендной платы, выплачиваемый гражданам за использование 1 гектара пашни земельной доли, в пересчете на денежные средства составит 12690,2 / 17 = 746 руб.

Следовательно, по состоянию на конец 2019 года стоимость аренды земельных участков, занятых пашней, находящихся в государственной собственности, ниже стоимости аренды земельных участков, занятых пашней, находящихся в общей долевой собственности граждан, на 38,6 %.

Анализ ставок арендной платы за 1 га земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности, за 2018 год по районам Алтайского края – 326,88 руб., Каменский район – 584 руб. (макс.), Бурлинский – 96,00 (мин.).

- средняя ставка по Славгородскому управленческому округу – 184,82 руб.;

- средняя ставка по Восточно-Кулундинской природно-экономической зоны – 347,51 руб.;

- средняя ставка по почвенно-климатической зоне Кулундинская степь – 236,67;

- средние ставки по районам, граничащим с Панкрушихинским районом:

Баевский район – 422,00 руб., Каменский район – 584,00 руб., Крутихинский район – 411,00 руб., Хабарский район – 243,00 руб., Суетский район – 390,00 руб.

Сравнительный анализ арендной платы по районам Алтайского края в 2018 году показал, размер арендной платы по Панкрушихинскому району превышает все средние размеры по группам, в которые входит район, но имеется потенциал для роста до максимальных ставок по каждой группе.

Из анализа видно, что принятие предлагаемых коэффициентов не ухудшит экономическое состояние землепользователей.

Коэффициент К1, устанавливаемый в зависимости от категории, к которой относятся арендаторы, принять равным 1. Таким образом, категория арендатора ни каким образом не влияет на размер арендной платы.

 Расчет коэффициентов для земель прочих категорий

За период с 2016 года по 2020 год для начисления арендной платы за земельные участки населенных пунктов применялась кадастровая стоимость, утвержденная постановлением Администрации Алтайского края от 23.11.2015 № 472 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Алтайского края».

 В 2021 году для начисления арендной платы за земельные участки на селенных пунктов будет применяться кадастровая стоимость, утверждённая приказом Алтайкрайимущества от 10.09.2020 года №70. Кадастровая стоимость за земельные участки в составе земель населенных пунктов варьируется в различных пределах как в отношении видов разрешенного использования земельных участков, так и по сравнению с кадастровой стоимостью предыдущего периода. Рассмотрим эти показатели в отношении земельных участков, расположенных в с. Панкрушиха, поскольку они имеют наибольшее значение среди населенных пунктов района (таблица 1).

Таблица 1.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Значение удельного показателя кадастровой стоимости 2016года, руб./кв.м. | Значение удельного показателя кадастровой стоимости 2020 года, руб./кв.м. | Рост удельного показателя, % |
| Земельные участки, предназначенные для размещения домов средне-этажной и многоэтажной жилой застройки | 509,81 | - | - |
| Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки | 63,27 | 62,24 | 98,4 |
| Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок | 601,77 | 649,23 | 107,9 |
| Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания  | 668,42 | 593,76 | 88,8 |
| Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц | 820,35 | 593,76 | 72,4 |
| Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии | 190,73 | 204,16 | 107,0 |
| Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения | 867,27 | 427,7 | 49,3 |
| Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок | 96,58 | 63,16 | 65,4 |
| Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещенияжелезнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов | 92,46 | 63,16 | 68,3 |
| Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования | 2,15 |  56,51 | в 26р. |

Снижение удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка произошло по всем видам разрешенного использования за исключением земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования, для размещения гаражей и автостоянок, для размещения административных зданий.

Сравнительный анализ кадастровой стоимости и арендной платы за земельные участки в с. Панкрушиха за период 2016 - 2020 годы и на период 2021 – 2025 годы приведен в таблице 2.

Таблица 2.

Анализ кадастровой стоимости и арендной платы

за земельные участки в с. Панкрушиха

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | 2016 – 2020 гг.  | 2021-2025 гг. |
| коэффициент | арендная плата за 1 кв.м. | коэффициент | арендная плата за 1 кв.м. |
| Земельные участки, предназначенные для размещения домов средне-этажной и многоэтажной жилой застройки | 0,03 | 15,29 | - | - |
| Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки | 0,03 | 1,90 | 0,03 | 1,87 |
| Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок | 0,08 | 48,14 | 0,08 | 51,94 |
| Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания  | 0,09 | 60,16 | 0,10 | 59,38 |
| Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц | 0,05 | 41,02 | 0,05 | 29,69 |
| Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии | 0,01 | 1,91 | 0,01 | 2,04 |
| Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения | 0,01 | 8,67 | 0,01 | 4,28 |
| Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок | 0,05 | 4,83 | 0,05 | 3,16 |
| Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов | 1,6 |  147,94 | 1,6 | 101,06 |
| Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования | 0,43 | 0,92 | 0,15 | 8,48 |

Коэффициент К1, устанавливаемый в зависимости от категории, к которой относятся арендаторы, принят равным 1. Таким образом, категория арендатора ни каким образом не влияет на размер арендной платы.

Заключение

Согласно принципу экономической обоснованности, арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка, с учётом категории земель и их разрешённого использования. Между тем, постановление Правительства РФ от 16.07.2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и о Правилах определения размера арендной платы за земли находящиеся в собственности РФ» предусматривает, что плата за землю должна соответствовать доходности участка с учётом категории земель и утверждённого приказом федеральной службы государственной регистрации и картографии № П/0412 от 10 ноября 2020 года классификатора видов разрешённого использования земельных участков. В 2021 году для начисления арендной платы за земельные участки населённых пунктов применяется кадастровая стоимость, утверждённая приказом Алтайкрайимущества №70 от 10.09.2020 года, которая уже учитывает доходность земельных участков.

 В связи с резким увеличением кадастровой стоимости земельных участков населённых пунктов, предназначенных для сельскохозяйственного использования предлагаем коэффициент К снизить и установить в размере 0,15.

Таким образом, установлены и обоснованы коэффициенты и их значения в целях определения рыночно обоснованной платы за аренду земельных участков, соответствующей определённому уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю, при этом утверждённые коэффициенты призваны не допустить дефицит районного бюджета и обеспечить максимальное поступление арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов Панкрушихинского района и арендаторов земельных участков.