Финансово-экономическое обоснование

к проекту решения Собрания представителей муниципального района Исаклинский Самарской области «О внесении изменений в решение Собрания представителей муниципального района Исаклинский Самарской области от 28.12.2015 г. №31 «Об утверждении коэффициентов вида использования земельных участков для определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории муниципального района Исаклинский Самарской области и предоставляемых для целей, не связанных со строительством, и о признании утратившими силу отдельных решений Собрания представителей муниципального района Исаклинский Самарской области»

Настоящий проект решения Собрания представителей разработан Комитетом по управлению имуществом в соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", Постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008 № 308 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области и предоставленные в аренду без торгов».

Целью данного нормативного акта является: обеспечение максимального поступления в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов муниципального района и арендаторов земельных участков.

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

Основой для определения размеров арендной платы за землю является её кадастровая стоимость. А для отдельных категорий арендаторов предусмотрены льготные условия аренды. При этом размер годовой арендной платы не может быть меньше размера земельного налога соответствующего земельного участка. Размер арендной платы устанавливается из расчета на год за единицу площади.

За землю сельскохозяйственного назначения арендная плата определяется из расчета стоимости в рублях за один гектар, за земли других категорий – из расчета стоимости в рублях за один квадратный метр.

За период с 2015 г. по 2019 г. в аренду из земель фонда перераспределения района передано 5458 га Доходы от передачи земельных участков в аренду в структуре доходов от использования имущества муниципального района Исаклинский по итогам 2019 года составили 74.1 % (6846 тыс.руб.). Средняя арендная ставка по области составляет от 500 до 1300 руб/га в год.

Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ признает кадастровую стоимость как нормативно-рассчитываемую стоимость, которая должна устанавливаться в процентах от рыночной стоимости участка.

Для установления кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения проводится государственная кадастровая оценка земель, которая основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

Государственная кадастровая оценка участков в составе земель сельскохозяйственного назначения проведена в 2019 г., результаты которой утверждены постановлением Правительства Самарской области №800 от 06.11.2019 г. «Об утверждении результатов определения государственной кадастровой стоимости земельных участков в составе земель» и вступили в силу с 01 января 2020 года.

По итогам проведения государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения по состоянию на 01.01.2020 г. произошло снижение кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных в аренду муниципальным районом Исаклинский без торгов, на 23% (средний уровень кадастровой стоимости согласно проведенного анализа снизился с 3,75 руб/кв.м. до 2,98 руб./кв.м.)

По состоянию на 01.01.2020 г. по земельным участкам сельскохозяйственного назначения имелись заключенные договора аренды без торгов на общую площадь 4593,7 га. Утвержденный по состоянию на 01.01.2020 г. Кв-0,006

Анализ размера арендной платы с учетом переоценки кадастровой стоимости

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Арендуемая площадь, га | Кв | По кадастровой стоимости до переоценки (по состоянию на 31.12.2019, руб. | Ср. размер арендной платы за 1 га, руб. | Кв | По кадастровой стоимости после переоценки (по состоянию на 01.01.2020 г.) | Ср. размер арендной платы за 1 га, руб. | Изменение годовой арендной платы | |
| % | Руб. |
| 4593,7 | 0,006 | 3228275,75 | 351 | 0,006 | 1914586,52 | 208 | -40,6 | -1313689 |

Из приведенной таблицы видно, что средний размер арендной платы за 1 га по кадастровой стоимости до переоценки составлял 351 руб., по кадастровой стоимости после переоценки – 208 руб.

Таким образом, бюджет муниципального района не дополучит доходы от арендной платы в размере 1313 тыс. руб.

Согласно отчета независимого оценщика об оценке рыночной стоимости ставки арендной платы за 1 га земель сельскохозяйственного назначения при продаже права на заключение договоров аренды земельных участков по состоянию на декабрь 2019 г. составляет 800 руб., т.е. ставка арендной платы в размере 208 руб. с 01.01.2020 по договорам аренды, заключаемым без торгов, на 74% ниже рыночной ставки арендной платы, что ставит в не равное экономическое положение сельскохозяйственных производителей с разной организационно-правой формой, что ведет к несоблюдению одного из основных принципов арендной платы – принципа экономической обоснованности.

Правительством Самарской области утвержден Порядок определения размера арендной платы за землю (Постановление правительства Самарской области от 06.08.2008 N 308 (последние ред. от 30.09.2019) «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся на территории Самарской области и предоставленные в аренду без торгов»). Действие Порядка распространяется на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и предоставляются в аренду для целей не связанных со строительством без торгов.

Согласно постановлению Правительства Самарской области от 06.08.2008 года № 308 размер арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставляемые для целей не связанных со строительством, в год, определяется по формуле с учетом внесенных изменений в него:

Ап = Скад х Кв х Ки, где:

Ап - размер арендной платы за земельный участок в год;

Скад - кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка на 1 января расчетного года согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости;

Кв - коэффициент вида использования земельного участка, утверждаемый правовым актом представительного органа муниципального района;

Ки-коэффициент инфляции расчетного года.

Порядок определения коэффициента (Кв) и его значение устанавливаются в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, дифференцированно с учетом видов их функционального использования.

Согласно принятому постановлению Правительства Самарской области от 06.08.2008 года № 308 органы местного самоуправления муниципальных районов и городских округов области вправе устанавливать к базовому размеру арендной платы коэффициенты с учетом категорий земель и (или) видов разрешенного использования земельных участков.

В соответствии с Порядком арендная плата представляет собой неналоговый вид доходов соответствующих бюджетов, установленный действующим законодательством.

В целях не допущения резкого снижения арендной платы по имеющимся заключенным договорам по состоянию на 01.01.2020 г. и обеспечения соблюдения экономической обоснованности ставок арендной платы предлагается изменить размер Кв- коэффициента вида использования земельного участка, применяемый при расчете размера арендной платы по договорам аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, заключаемым без проведения торгов.

Данным проектом решения Собрания представителей предлагается внести в решение Собрания представителей муниципального района Исаклинский Самарской области от 28.12.2015 г. №31 «Об утверждении коэффициентов вида использования земельных участков для определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории муниципального района Исаклинский Самарской области и предоставляемых для целей, не связанных со строительством, и о признании утратившими силу отдельных решений Собрания представителей муниципального района Исаклинский Самарской области» следующие изменения:

Реализация принципа экономической обоснованности в проекте предполагает увеличение на 0,006 и утверждения в размере 0,012 коэффициента вида использования земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории муниципального района Исаклинский и предоставляемых в аренду для выращивания зерновых или иных сельскохозяйственных культур и размещения объектов недвижимого имущества на земельных участках сельскохозяйственного назначения.

Изменение величины коэффициента в целом позволит сохранить размер арендных платежей в объеме предыдущих лет, увеличение арендной платы в среднем по району составит 7% или 112182 руб.

Средняя ставка размера арендной платы составит 376 руб/га, что на 53 % ниже рыночной ставки, что будет способствовать поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства (крестьянско-фермерских хозяйств).

Принятие предлагаемого проекта не приведет и не будет способствовать введению избыточных обязанностей, запретов и ограничений для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, не потребует дополнительных финансовых затрат из местного бюджета.

Руководитель комитета

по управлению имуществом Л.Л. Британ