

Алтайское районное Собрание депутатов
Алтайского края

РЕШЕНИЕ

15.08.2017 г.
с. Алтайское

№ 100

Об утверждении экономического обоснования коэффициентов K и K_1 при определении размера годовой арендной платы за земли, предоставляемые в аренду без торгов, расположенные на территории Алтайского района, государственная собственность на которые не разграничена, и земли, находящиеся в собственности муниципального образования Алтайский район Алтайского края

В соответствии с п.1 ст. 39.7 Земельного кодекса РФ, Постановление 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», Алтайское районное Собрание депутатов Алтайского края решило:

1. Утвердить прилагаемое экономическое обоснование установления коэффициентов K и K_1 при определении размера годовой арендной платы за земли, предоставляемые в аренду без торгов, расположенные на территории Алтайского района, государственная собственность на которые не разграничена, и земли, находящиеся в собственности муниципального образования Алтайский район Алтайского края.
2. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на комиссию районного Собрания депутатов по экономике, бюджету, налоговой и кредитной политике (Г.В.Крашенинникова).

Глава Алтайского района

В.А.Симаков

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

установления коэффициентов K и K_1 при определении размера годовой арендной платы за земли, предоставляемые в аренду без торгов, расположенные на территории Алтайского района, государственная собственность на которые не разграничена, и земли, находящиеся в собственности муниципального образования Алтайский район Алтайского края

Настоящее экономическое обоснование подготовлено в соответствии с требованиями статей 39.7 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации 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», приказа Минэкономразвития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» и постановления Администрации Алтайского края от 24.12.2007 № 603 «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». На основании официальных статистических данных, используемых для основных показателей социально-экономического развития Алтайского района и отчетах о производстве, затратах, себестоимости реализации продукции сельхоз товаропроизводителями за 2011 – 2013 годы.

Использование земельных участков в Российской Федерации осуществляется в соответствии с установленными для них целевым назначением и является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата (ст.65 Земельного кодекса РФ).

Арендная плата является неналоговым доходом районного бюджета. Зачисление производится в соответствии со статьей 62 Бюджетного кодекса Российской Федерации. Это один из основных источников доходов за счет, которого функционирует социальная инфраструктура района (детские сады, школы, учреждения культуры и т.д.). Доля арендной платы в собственных доходах районного бюджета составляет 2011 – 6,2%, 2012 – 4,4%, 2013- 4,1%, 2014- 4,1%.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса РФ на территории Алтайского края определение размера арендной платы утверждено постановлением Администрации Алтайского края от 24.12.2007 № 603. Данным постановлением определена формула расчета размера **годовой** арендной платы за использование земельного участка, предоставляемого без проведения торгов:

$A = S \times KC \times K \times K_1$, где:

A - сумма арендной платы за полный год, руб.;

S - общая площадь земельного участка, кв. м;

KC - удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м (утвержден постановлением Администрации Алтайского края от 26.10.2012 № 578 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения Алтайского края»);

K - коэффициент, устанавливаемый в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка;

K_1 - коэффициент, устанавливаемый в зависимости от категории, к которой относятся арендаторы.

Коэффициенты K и K_1 утверждаются решением представительного органа муниципального района, городского округа.

Цель - экономическое обоснование корректирующих коэффициентов К и К₁ при определении размера годовой арендной платы за земли, предоставляемые в аренду без торгов, расположенные на территории Алтайского района, государственная собственность на которые не разграничена, и земли, находящиеся в собственности муниципального образования Алтайский район Алтайского края, для стабильного экономического и социального развития Алтайского района.

В соответствии с п.1 статьи 39.7 Земельного кодекса РФ размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации постановлением от 16.07.2009 № 582.

Принцип - принцип экономической обоснованности, 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.

В первую очередь рассмотрим понятие **доходность** - это применяемый в экономике (в финансах) **относительный показатель эффективности вложений** в те или иные активы, финансовые инструменты, проекты или бизнес в целом. Доходность определяется как отношение абсолютной величины дохода к некоторой базе, которая представляет, обычно, сумму первоначальных вложений или вложений, которые необходимо осуществить для получения данного дохода.

Другими словами, отношение прибыли к себестоимости.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ

Прибыль предприятия является коммерческой тайной, поэтому для экономического обоснования доходности земель сельскохозяйственного назначения прибыль на Га рассчитана следующим образом:

$$П_{Га} = У * Ц, \text{ где}$$

У – урожайность всего по Алтайскому району в соответствии со статистическими данными, ц/га;

Ц – средняя цена в Алтайском крае за центнер.

1. Зерновые и зернобобовые культуры.

Наименование показателя	2011 год	2012 год	2013 год	Средний показатель
Валовый сбор – всего, тонн	21912	24183	22929	23008
в т.ч. сельхозпредприятия, тонн	15342	15669	14535	15182
крестьянские (фермерские) хоз-ва, тонн	6568	8514	8394	7825
Используемая площадь – всего, га	16470	18919	17729	17706
в т.ч. сельхозпредприятия, га	11648	13869	10036	11851
крестьянские (фермерские) хоз-ва, га	4822	6050	7693	6188
Урожайность – всего, ц/га	13,3	12,7	12,3	12,8
в т.ч. сельхозпредприятия, ц/га	13,2	12,2	13,2	12,8
крестьянские (фермерские) хоз-ва, ц/га	13,6	14	10,9	12,6
Средняя цена в регионе, руб. за центнер	650,3	623,72	589,35	621,12
Прибыль с одной тонны, руб	8650	7921	7249	7940
в т.ч. сельхозпредприятия, руб	8584	7609	7779	7991
крестьянские (фермерские) хоз-ва, руб	8844	8732	6424	8000

2. Овощеводство

Наименование показателя	2011 год	2012 год	2013 год	Средний
-------------------------	----------	----------	----------	---------

				показатель
1. Картофель				
Валовый сбор – всего, тонн	16690	13472	13091	14418
в т.ч. сельхозпредприятия, тонн	16682	13469	13051	14401
крестьянские (фермерские) хоз-ва, тонн	0	0	40	13
Используемая площадь – всего, га	2	2	4	2,7
в т.ч. сельхозпредприятия, га	2	2	0	1,33
крестьянские (фермерские) хоз-ва, га	0	0	4	1,33
Урожайность – всего, ц/га	164,8	128	126	139,6
в т.ч. сельхозпредприятия, ц/га	165	128	126	139,7
крестьянские (фермерские) хоз-ва, ц/га	0	0	100	33,33
Средняя цена в регионе, руб.за центнер	33,93	13,44	13,44	20,27
Прибыль с одного гектара, руб	5592	1720	1693	3002
в т.ч. сельхозпредприятия, руб	5598	1720	1693	3004
крестьянские (фермерские) хоз-ва, руб	0	0	1344	448
2. Овощи				
Валовый сбор – всего, тонн	4280	4167	4666	4371
в т.ч. сельхозпредприятия, тонн	4260	4163	4646	4356
крестьянские (фермерские) хоз-ва, тонн	0	0	20	6,7
Используемая площадь – всего, га	1	1	8	3,33
в т.ч. сельхозпредприятия, га	1	1	0	0,7
крестьянские (фермерские) хоз-ва, га	0	0	8	2,7
Урожайность – всего, ц/га	164,6	178	151	164,33
в т.ч. сельхозпредприятия, ц/га	164,5	178	151	164,5
крестьянские (фермерские) хоз-ва, ц/га	0	0	25	8,33
Средняя цена в регионе, руб.за центнер	30,6	14,2	44,2	30
Прибыль с одно гектара, руб	5037	2528	6674	4746
в т.ч. сельхозпредприятия, руб	5034	2528	6674	4745
крестьянские (фермерские) хоз-ва, руб	0	0	1105	368

В среднем за истекшие три года под занятие овощеводством было занято 6,03 га.

Удельный вес в площадях по овощеводству:

Картофель – 0,45

Овощи – 0,55

Средневзвешенная прибыль с га по овощеводству составляет прибыль с одного гектара* удельный вес рублей.

$-3002*0,45+4746*0,55=3961,2$ рублей

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕБЕСТОИМОСТИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ ПРОДУКЦИИ

Себестоимость – это очень важный показатель, без которого невозможно нормально вести бизнес. Если объяснить данный термин простыми словами – то это все понесенные затраты предприятия на производство, в том числе налоговые и неналоговые платежи (аренда), той или иной продукции и на ее последующую реализацию.

Себестоимость взята из отчетов о производстве, затратах, себестоимости реализации продукции сельхоз товаропроизводителями за 2011 – 2013 годы по Алтайскому району.

1. Зерновые и зернобобовые культуры.

Наименование показателя	2011 год	2012 год	2013 год	Средний показатель
Себестоимость продукции за центнер, в руб.	451,93	389,13	461,27	434,11
Урожайность – всего, ц/га	13,3	12,7	12,3	12,8
в т.ч. сельхозпредприятия, ц/га	13,2	12,2	13,2	12,9
крестьянские (фермерские) хоз-ва, ц/га	13,6	14	10,9	12,8
Себестоимость работ на га, в руб.	6011	4942	5674	5542
в т.ч. сельхозпредприятия, руб.	5966	4747	6089	5061

крестьянские (фермерские) хоз-ва, руб.	6146	5449	5028	5541
--	------	------	------	------

2. Овощеводство

Наименование показателя	2011 год	2012 год	2013 год	Средний показатель
1. Картофель				
Себестоимость продукции за центнер, в руб.	16	16	16	16
Урожайность – всего, ц/га	164,8	128	126	139,6
в т.ч. сельхозпредприятия, ц/га	165	128	126	139,7
крестьянские (фермерские) хоз-ва, ц/га	0	0	100	33,33
Себестоимость работ на га, в руб.	2637	2048	2016	2234
в т.ч. сельхозпредприятия, руб	2640	2048	2016	2235
крестьянские (фермерские) хоз-ва, руб	0	0	1600	533
2. Овощи				
Себестоимость продукции за центнер, в руб	13,3	13,3	13,3	
Урожайность – всего, ц/га	164,6	178	151	164,33
в т.ч. сельхозпредприятия, ц/га	164,5	178	151	164,5
крестьянские (фермерские) хоз-ва, ц/га	0	0	25	8,33
Себестоимость работ на га, в руб.	2189	2367	2008	2188
в т.ч. сельхозпредприятия, руб	2188	2367	2008	2187
крестьянские (фермерские) хоз-ва, руб	0	0	335,5	112

Удельный вес в площадях по овощеводству указаны в разделе определение прибыли.
Средневзвешенная себестоимость с га по овощеводству составляет 2208,7 рублей.
 $2234*0,45+2188*0,55=2208,7$

Расчет доходности земельного участка с одного га

Расчет доходности земельного участка в зависимости от вида разрешенного его использования, повторяюсь, **отношение прибыли к себестоимости.**

1. Зерновые и зернобобовые культуры.

Средневзвешенная прибыль 7940 руб. / себестоимость 5542 руб.

Доходность земельного участка с одного гектара в год под производство **зерновых и зернобобовых культур** – 1,433. Чистая прибыль - 2398 рублей.

Земельные участки с разрешенным видом под производство зерновых и зернобобовых культур являются доходными, а соответственно конкурентоспособными.

2. Овощеводство.

Средневзвешенная прибыль руб. 3961/ себестоимость 2209руб.

Доходность земельного участка с одного гектара в год под **овощеводство** – 1,793. Чистая прибыль 1752 рубль.

Земельные участки с разрешенным видом под овощеводство являются доходными, а соответственно конкурентоспособными.

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

Сельскохозяйственное производство является наиболее рискованным видом предпринимательской деятельности, который определяется такими 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, 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 вышеизложенное для расчета коэффициента К, доходность учитываем с риском в 20 %.

Итак, размер **доходности** с учетом риска составляет:

Код 1.2. выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур – 1,146;

Код 1.3. Овощеводство – 1,434.

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 в среднем по району в 2013 году составила 78,72 руб. за один гектар.

1. Зерновые и зернобобовые культуры

Доля арендной платы в себестоимости составляет 1,42 %.

2. Овощеводство.

Доля арендной платы в себестоимости составляет 1,78 %.

Как правило в экономике спрос, «рождает» предложение. Коммерческое предложение по арендной плате за земельные участки на территории Алтайского района в 2013 за один гектар от 100 рублей и выше. Экономический расчет показал, что увеличение арендной платы за земельные участки возможно в несколько раз. Но ухудшать экономическое положение арендаторов не законно.

На основании вышеизложенного, предлагаем коэффициент К на 2014 год для земель сельскохозяйственного использования рассчитать на основе уже принятого коэффициента на 2012 год, решением Алтайского районного Собрания депутатов от 26.10.2012 № 65 с учетом увеличения на 40 %

Вид разрешенного использования земельного участка	Действующий Коэффициент (К)	Действующая средняя ставка (УПКС- $1,92 * K * 10000m^2$)	Коэффициент (К) с учетом увеличения на 40%	Средняя ставка с учетом увеличения на 40% (УПКС- $1,92 * K * 10000m^2$)
Земли сельскохозяйственного назначения за чертой населенных пунктов, в том числе используемые:				

-для сельхозпроизводства (растениеводство, животноводство)	0,0041	78,72 руб.	0,0057	109,40 руб.
-для сельхозпроизводства (рыбоводство)	0,0052	99,84 руб.	0,0073	140,16 руб.
-для ведения личного подсобного хозяйства	0,0052	99,84 руб.	0,0073	140,16 руб.
-для пчеловодства	0,059	1 132,80 руб.	0,083	1 593,60 руб.

При принятии коэффициента 0,0057 ставка арендной платы за земли, используемые под сенокосы, пастбища в среднем увеличиться до 109,4 руб. за гектар в год, увеличение составит **30,68 руб. за гектар в год.**

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

Расчет земель населенных пунктов

Согласно Принципа экономической обоснованности, арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка, с учетом категории земель и их разрешенного использования. Между тем постановление Правительства РФ «Об основных принципах определения арендной платы» предусматривает, что плата за землю должна соответствовать доходности участка с учетом категории земель и их разрешенного использования. А кадастровая стоимость земли, по которой с 1 января 2014 года рассчитываются платежи, уже учитывает доходность участков.

Увеличение коэффициента (К) в зависимости от вида разрешенного использования с кодами 2-4, данного решения не предусмотрено.

Таким образом, установлены и обоснованы значения коэффициента К, в целях определения рыночно обоснованной арендной платы за аренду земельных участков, соответствующей определенному уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю, при этом корректирующие коэффициенты призваны не допустить дефицит районного бюджета и обеспечить максимальные поступления арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов Алтайского района и арендаторов земельных участков.