

## Пояснительная записка

к проекту «о внесении изменений в решение Ухоловской районной Думы от 31.10.2018г. №65 «Об утверждении положения об аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и государственная собственность на которые неразграничена, на территории муниципального образования - Ухоловский муниципальный район Рязанской области».

Проект о внесении изменений в решение Ухоловской районной Думы от 31.10.2018г. №65 «Об утверждении положения об аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и государственная собственность на которые неразграничена, на территории муниципального образования - Ухоловский муниципальный район Рязанской области» разработан на основании Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федерального закона № 131-ФЗ от 6 октября 2003 года «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федерального закона № 101-ФЗ от 24 июля 2002 года «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Постановления 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». Администрация муниципального образования - Ухоловский муниципальный район Рязанской области осуществляет предоставление в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования - Ухоловский муниципальный район Рязанской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории муниципального образования - Ухоловский муниципальный район Рязанской области, с учетом настоящего Положения и принимает решения:

- 1) о проведении аукциона на право заключения договора аренды;
- 2) иные решения в соответствии с законодательством Российской Федерации и законами Рязанской области, регулирующие порядок приобретения права аренды на земельные участки гражданами и юридическими лицами.

Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации (пункт 4 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации).

Случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной

или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов, а также размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности регулируется ст.39,6 и 39,7 ЗК РФ.

Во исполнение требований статей 22 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации Правительством Российской Федерации принято Постановление 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» (действующее с 04.08.2009, далее - постановление №582).

Договор аренды земельного участка является документом, дающим право временного пользования и (или) владения за плату земельным участком и определяющим права и обязанности сторон.

Земельные участки предоставляются в аренду по целевому назначению с учетом основных, вспомогательных и условно разрешенных видов использования и под определенный вид деятельности, которые оговариваются в условиях договора аренды.

В связи с тем, что бюджет Ухоловского муниципального района высокودотационный, доля безвозмездных поступлений из областного бюджета составляет 40,8% от собственных доходов. На основании этого между министерством финансов и администрацией района заключено соглашение о «Мерах по социально-экономическому развитию и оздоровлению муниципальных финансов» от 29.01.2021 г № 07-21-22, где со стороны министерства финансов осуществляется контроль за обеспечением роста налоговых и неналоговых доходов и принятии мер по повышению их собираемости.

Кроме того, с 2008 года не повышалась базовая ставка арендной платы и коэффициент функционального использования и целевого назначения земельных участков на территории Ухоловского муниципального района (K1), возникла необходимость в повышении аренды. Общая сумма арендной платы выражается в годовом исчислении путем умножения ставки арендной платы на коэффициент и площадь земельного участка и рассчитывается по формуле:

$$АП = Cб \times S \times K1$$

где:

АП-размер годовой арендной платы (руб.)

Сб - базовая ставка арендной платы за один квадратный метр площади земельного участка в расчете на год, устанавливается в соответствии с приложением №1 .;

S- площадь арендуемого земельного участка;

K1-коэффициент вида деятельности арендатора.

Например: арендная плата за земельный участок 1000 кв.м., (кадастровая стоимость 80180,00 рублей) в черте населенного пункта с видом разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства составляет 200 рублей.

$$10 \times 1000 \times 0,02 = 200$$

После повышения годовая арендная плата будет составлять 800 рублей:

$$20 \times 1000 \times 0,04 = 800$$

В случае предоставления такого земельного участка в аренду на торгах начальный размер арендной платы будет составлять 1202 рубля 70 коп.:

$$80180,00 \times 1,5\% = 1202,70 \text{ руб.}$$

Арендная плата за земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения площадью 10000 кв.м. с кадастровой стоимостью 50300,00 рублей составляет 150 рублей 90 коп.:

$$50300 \text{ руб.} \times 0,3\% = 150 \text{ руб.} 90 \text{ коп.}$$

При повышении годовая арендная плата будет составлять 452 рубля 70 коп.:

$$50300 \text{ руб.} \times 0,9\% = 452 \text{ руб.} 70 \text{ коп.}$$

разница составляет 301 руб.80 коп.

В случае предоставления такого земельного участка в аренду на торгах начальный размер арендной платы будет составлять 754 рубля 50 коп.:

$$50300,00 \times 1,5\% = 754,50 \text{ руб.}$$

По результатам 2020 года средний размер арендной платы за 1 га земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, предоставленного по результатам торгов, составил 1742 рубля 55 коп.

Проведенные расчеты показывают, что стоимости аренды 1га земель сельскохозяйственного назначения на территории Ухоловского муниципального района после увеличения стоимости арендной платы будет составлять в среднем 500 рублей.



По данным представленным министерством сельского хозяйства и продовольствия Рязанской области, средняя урожайность зерновых и зерно-бобовых культур на территории Ухоловского муниципального района за последние 5 лет составила 32 ц/га (3,2 т/га) (в расчет берем зерновые и зерно-бобовые культуры, так как они являются основными возделываемыми культурами, приносящими доход организациям).

Средняя стоимость реализации 1 тонны зерновых культур сельскохозяйственными организациями за последние 5 лет составила 10000 рублей. Таким образом, выручка с 1га сельхоз земель составила:  $3,2 \text{ т} \cdot 10000 \text{ руб.} = 32000 \text{ рублей}$  с 1 га. земли.

Таким образом, мы можем увидеть, что стоимость арендной платы в структуре выручки составляет 1,56% ( $(500 \text{ р.} \cdot 100\%) / 32000 \text{ р.}$ ), что является допустимым, так как согласно статистическим данным прочие расходы в структуре расходов сельскохозяйственных организаций составляют 1-2%.

Необходимо отметить, что при системе налогообложения в виде ЕСХН (единый сельскохозяйственный налог), стоимость аренды земли включается в расходы уменьшающие налог. Таким образом, в структуре расходов аренда земли будет менее 1,56%.

В 2020 году поступление денежных средств составило 1 557 361, 02 рублей, с учетом повышения арендной платы ожидаемая сумма составит 3 114 722, 04 рублей.

Земельные участки предоставляются в аренду по целевому назначению с учетом основных, вспомогательных и условно разрешенных видов использования и под определенный вид деятельности, которые оговариваются в условиях договора аренды.

Реализация проекта не потребует выделения дополнительных денежных средств из бюджета муниципального образования - Ухоловский муниципальный район.

Изменения обязанностей субъектов предпринимательской деятельности не предполагается.

Рисков непредвиденных негативных последствий для субъектов предпринимательской и (или) инвестиционной деятельности муниципального образования - Ухоловский муниципальный район не прогнозируется. Коррупционные факторы в проекте отсутствуют.

Принятие данного проекта обеспечит лучшее выполнение полномочий органов местного самоуправления Ухоловского муниципального района, и даст возможность финансового обеспечения муниципальных программ. Также в этой связи повышение арендной платы даст возможность увеличить налоговые и неналоговые поступления в бюджет.

В целях обеспечения возможности проведения независимой

антикоррупционной экспертизы проект будет размещен на официальном сайте администрации муниципального образования — Ухоловский муниципальный район <https://uholovo.ryazangov.ru>.

Начальник отдела сельского хозяйства  
и муниципальной собственности  
администрации муниципального  
образования- Ухоловский муниципальный  
район Рязанской области



Я.А.Федорова