Экономическое обоснование по увеличению коэффициентов, применяемых при определении размеров арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Похвистневского района

Нами проведен общий анализ затрат на использование земельных участков в среднем за период с 2019 по 2021 годы по 5 предприятиям, заключившим договора аренды земель сельскохозяйственного назначения без проведения торгов (ООО «Радуга», СХА м.Пушкина, ООО «Орловка»-АИЦ, АО «Северный ключ», ИП Глава КФХ Исхаков К.Б.).

Таблица 1

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателей | Ед. изм. | ООО "Радуга" | СХА имени Пушкина | ООО "Орловка" -АИЦ | АО "Северный ключ" | ИП глава КФХ Исхаков К. Б. |
| 1 | Всего фактическая сумма затрат на использование земельных участков | тыс. руб. | 11469 | 8662 | 4325 | 259048 | 7214 |
| 2 | **Фактический общий удельный вес затрат по использованию земель к общей сумме затрат по растениеводству** | % | **25,1** | **27,0** | **5,5** | **76,0** | **39,7** |
|  | в том числе по договорам с КУМи и администрациями сельских поселений | % | 0,4 | 1,6 | 0,3 | 1 | 2 |
|  | по договорам аренды с собственниками земельных долей | % | 3,5 | 2 | 5,2 | 1,4 | 8 |
|  | затраты на корма собственного производства | % | 21,2 | 23,4 | 0 | 73,6 | 29,7 |
| 3 | **Новый общий удельный вес затрат по использованию земель к общей сумме затрат по растениеводству** | % | **25,1** | **28,7** | **5,6** | **76,7** | **42,5** |
|  | в том числе по договорам с КУМи и администрациями сельских поселений | % | 0,4 | 3,3 | 0,34 | 1,7 | 4,8 |
| **4** | **Всего фактическая сумма затрат за использование земельных участков в расчете на 1 гектар, (при к-те 0,008)** | руб./ га | **3562,0** | **1877,0** | **928,0** | **11141,0** | **2062,0** |
| **5** | **Новая сумма затрат за использование земельных участков в расчете на 1 гектар, (при к-те 0,024)** | руб. /га | **3563,0** | **2000,0** | **940,0** | **11253,0** | **2210,0** |
| **6** | **Всего новая сумма затрат на использование земельных участков** | тыс. руб. | **11474,0** | **9225,0** | **4383,0** | **261637,0** | **7730,0** |
| **7** | **Разница (увеличение всего)** | тыс. руб. | **5,0** | **563,0** | **58,0** | **2589,0** | **516,0** |

Сравнительный анализ затрат по существующему коэффициенту 0,008 и предложенному 0,024 показывает незначительное увеличение в общем удельном весе затрат на использование земель (от 0,1 до 2,8%).

Таблица 2

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателей | Ед.изм. | ООО "Радуга" | СХА имени Пушкина | ООО "Орловка"-АИЦ | АО "Северный ключ" |
| 1 | Уровень рентабельности по растениеводству | % | 64 | 64 | 38 | 89 |
| 2 | Уровень рентабельности зерновых | % | 45 | 39 | 35 | 68 |
| 3 | Уровень рентабельности подсолнечника | % | 87 | 80 | 34 | 145 |

Уровень рентабельности на предприятиях за период с 2019 по 2021 годы по отрасли растениеводства и отдельных культур составляет от 38 % до 89 %.

Таблица 3

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателей | ед. изм. | ООО "Радуга" | СХА имени Пушкина | ООО "Орловка"-АИЦ | АО "Северный ключ" | ИП глава КФХ Исхаков К. Б. |
| 1 | Сумма затрат на аренду земельных долей с собственниками в расчете на 1 га | руб./га | 641,0 | 378,0 | 981,0 | 416,0 | 925,0 |
| 2 | Сумма затрат на аренду земельных участков по договорам аренды в расчете на 1 га фактическая | руб./ га | 950,0 | 480,0 | 445,0 | 548,0 | 375,0 |
| 3 | Новая средняя ставка по договорам на земли районного фонда | руб./ га | 978 | 1017 | 569 | 983 | 913 |
| 4 | Фактический удельный вес затрат на аренду земельных участков по договорам с КУМи и администрациями сельских поселений | % | 0,4 | 1,6 | 0,3 | 1,0 | 2,0 |
| 5 | Новый удельный вес затрат на аренду земельных участков по договорам с КУМи и администрациями сельских поселений | % | 0,4 | 3,3 | 0,34 | 1,7 | 4,8 |

Также проведен сравнительный анализ ставки арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения арендуемых у дольщиков и договорам с КУМи администрации муниципального района Похвистневский.

Таблица 4

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Наименование показателей | ед.изм. | ООО "Радуга" | СХА имени Пушкина | ООО "Орловка"-АИЦ | АО "Северный ключ" | ИП глава КФХ Исхаков К. Б. |
| № п/п |
| 1 | Площадь по договорам аренды с КУМи и Администрациями сельских поселений | га | 182 | 1050 | 469 | 5951 | 959 |
| 2 | Всего сумма затрат по растениеводству | тыс.руб. | 45777 | 32133 | 78825 | 341036 | 18197 |
| 3 | Расчет за аренду земельных участков по договорам | тыс.руб. | 173 | 505 | 209 | 3261 | 360 |
| 4 | Сумма затрат на аренду земельных участков по договорам аренды в расчете на 1 га фактическая | руб./га | 950,0 | 480,0 | 445,0 | 548,0 | 375,0 |
| 5 | Новая средняя ставка по договорам на земли районного фонда | руб./га | 978 | 1017 | 569 | 983 | 913 |
| 6 | Общая сумма к оплате за аренду при повышении к-та до 0,024 | тыс.руб. | 178 | 1068 | 267 | 5850 | 876 |
| 7 | Разница (увеличение) | тыс.руб. | 5 | 563 | 58 | 2589 | 516 |
| 8 | Фактический удельный вес затрат на аренду земельных участков по договорам с КУМи и администрациями сельских поселений | % | 0,4 | 1,6 | 0,3 | 1,0 | 2,0 |
| 9 | Новый удельный вес затрат на аренду земельных участков по договорам с КУМи и администрациями сельских поселений | % | 0,4 | 3,3 | 0,34 | 1,7 | 4,8 |

Средняя ставка арендной платы по договорам с дольщиками составляет 668,2 руб. за 1 га., минимум – 378 руб., максимум – 925 руб.

При этом по договорам с КУМи Администрации муниципального района Похвистневский с применением коэффициента 0,008, средняя ставка арендной платы составляет 438,3 руб. за 1 га (разница в 52 %).

Отчет по конкурсным процедурам (аукционам) за 2021 год по продаже ставки арендной платы.

Таблица 5

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Количество аукционов, ед. | Площадь, га | Срок аренды, лет | Средняя численность участников, чел. | Средняя стоимость ставки арендной платы по результатам аукциона, руб. | Минимальная ставка, руб. | Максимальная ставка, руб. |
| 13 | 466,7 | 25 | 4,45 | 1602,17 | 918,0 | 5106,0 |

По состоянию на 01.05.2022 г. заключено 30 договоров аренды по статье 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, статья 10 Федерального закона от 24.07.2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», статья 3 Федерального закона от 25.10.2001г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» на общую площадь 3 410 га.

Таблица 6

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Ед.изм. | Коэффициент 0,008 | Коэффициент 0,024 |
| Ставка арендной платы за 1 га: |  |  |  |
| Минимальная ставка | руб. | 182,0 | 310,0 |
| Максимальная ставка | руб. | 982,0 | 1066,0 |
| Средняя стоимость | руб. | 438,3 | 825,0 |

Увеличение коэффициента до 0,024 увеличит доход в бюджет района на сумму 1 598 600 рублей.

Финансово-экономическое состояние предприятий устойчивое и стабильное.

Внесение изменений в коэффициенты, применяемые при определении размеров арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Похвистневского района, до 0,024 позволит создать равные условия для участников рынка (конкуренция) и увеличить доходную часть бюджета района.