



**АДМИНИСТРАЦИЯ  
ДОБРИНСКОГО  
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
Липецкой области**

**399430, Липецкая обл., п. Добринка, ул. М.  
Горького, д. 5**

E-mail [dobrinka@admlr.lipetsk.ru](mailto:dobrinka@admlr.lipetsk.ru)

№ 2504 от 14.09.18г

Отделу земельных отношений  
администрации Добринского муниципального  
района

**Заключение**

об оценке регулирующего воздействия проекта решения «Изменения в Положение «О порядке определения размера арендной платы, о порядке, условиях и сроках её внесения за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Добринского муниципального района, и об установлении ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Добринского муниципального района, и земельных участков, расположенных на территории Добринского муниципального района, государственная собственность на которые не разграничена».

Комитетом экономики и инвестиционной деятельности администрации Добринского муниципального района в соответствии с постановлением администрации Добринского муниципального района от 21.03.2016 года № 144 «Об утверждении Порядков проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов и проведения экспертизы муниципальных нормативных правовых актов, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности» в редакции постановления № 256 от 19.04.2017 года «О внесении изменений в постановление администрации Добринского района от 21.03.2016 года № 144 «Об утверждении Порядков проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов и проведения экспертизы муниципальных нормативных правовых актов, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности» проведена оценка регулирующего воздействия проекта решения «Изменения в Положение «О порядке определения размера арендной платы, о порядке, условиях и сроках её внесения за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Добринского муниципального района, и об установлении ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Добринского муниципального района, и земельных участков, расположенных на территории Добринского муниципального района, государственная собственность на которые не разграничена»

Проект разработан с целью достижения баланса интересов арендатора и арендодателя земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Добринского муниципального района и земельных участков, расположенных на территории Добринского муниципального района, государственная собственность на которые не разграничена, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства посредством установления экономически обоснованных ставок арендной платы, в соответствии с действующим

законодательством Добринского муниципального района, Липецкой области, РФ.

Разработчиком проработан вопрос, касающийся экономического обоснования размера ставок арендной платы за использование земель сельскохозяйственного назначения в Добринском районе в целях исполнения п. 24 перечня поручений, данных на административных Советах, прошедших в муниципальных районах, городских округах Липецкой области по итогам работы 2017 года от 2 апреля 2018 года и представлено экономическое обоснование по увеличению ставки арендной платы за использование земельных участков (прилагается), разработанное в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009г. № 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», Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 29 декабря 2017 года № 710 «Об утверждении методических рекомендаций по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 года № 582» (в соответствии с пунктом 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации).

Увеличение ставки арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Добринского муниципального района и земельных участков, расположенных на территории Добринского муниципального района, государственная собственность на которые не разграничена, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства затрагивает субъекты малого и среднего предпринимательства Добринского муниципального района. По данным, предоставленным отделом земельных отношений, 41 субъект малого бизнеса района арендует вышеуказанные земельные участки, площадью 8 017га, что составляет 33,8% от общей, сдаваемой в аренду площади. При увеличении ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, относящихся к категории земель сельхозназначения с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства, с 5% до 8% от кадастровой стоимости средний размер арендной платы за 1 га возрастет с 1821,1руб./га. до 2913,7руб./га. Учитывая изменение кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Добринского муниципального района в сторону уменьшения с 50800 рублей до 36421,15 рублей на 1 га с 01.01.2017 года (28,1%, или 14378,85 руб./га), при действующей 5% процентной ставке арендной платы за земельные участки, потери бюджета составляют 718,9 руб./га. или 5 763,4 тыс. руб. с площади, арендуемой предпринимателями.

Отдел земельных отношений предоставил данные с сайтов о торгах, проводимых в нескольких районах Липецкой области, в том числе по Добринскому муниципальному району:

- право на заключение договора аренды земельного участка площадью 540000 кв.м. или 54,0 га, относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным видом использования: для сельскохозяйственного производства, начальная цена на право заключения договора аренды в размере ежегодной арендной платы в год 98336,70 руб., максимальная цена 540851,70 таким образом арендная плата в расчете на 1 га составляет 10015,82 руб. или 27,5 % от кадастровой стоимости.

При расчете определения размера арендной платы учитывается объем произведенной продукции сельского хозяйства предприятиями всех форм собственности. При этом учитывается производство продукции растениеводства и животноводства. Сельхозтоваропроизводители района, потенциальные арендаторы, занимающиеся животноводством, в обязательном порядке выращивают продукцию растениеводства с целью создания кормовой базы и реализации товарной продукции.

Доходность 1 га. земель сельскохозяйственного назначения (сельхозугодий) в среднем за последние три года составляет 26468 рублей. В результате, уровень рентабельности производства продукции сельского хозяйства 150,5%, т.е. затраты, произведенные сельхозтоваропроизводителями, окупаются на 150,5%.

Сравнительные показатели доходности земель сельскохозяйственного назначения по Добринскому муниципальному району фактически сложившиеся и с учетом увеличения арендной ставки в расчете на 1 га сельхозугодий

Наименование показателей	Затраты на 1 га, руб.	Выручка на 1 га, руб.	Прибыль на 1 га, руб.	Уровень рентабельности, (%)
В среднем за 2016-2017г. (факт)	52401	78869	26468	50,5
С учетом повышения ставки	53494	78869	25375	47,4

В результате повышения ставки арендной платы, рентабельность производства продукции на 1 га сельхозугодий снизится в незначительной мере, при этом практически не повлияет на эффективность работы хозяйствующих субъектов.

Постановлением администрации Липецкой области от 29 августа 2018 года № 494 п.18 вновь рекомендовано органам местного самоуправления муниципальных образований Липецкой области рассмотреть вопрос о повышении размера ставок арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения, государственная собственность на которые не разграничена.

В соответствии с п. 4 Ст. 16.1. Формы и порядок оплаты при продаже товаров (выполнении работ, оказании услуг) Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 04.06.2018) "О защите прав потребителей" размер арендной платы за земли сельхозназначения с разрешенным использованием для ведения сельскохозяйственного производства, предоставляемые по одним и тем же основаниям, должен быть равным независимо от организационно-правовой формы собственности арендатора.

Фактически сложившийся размер арендной платы по землям сельскохозяйственного назначения, находящимся в собственности у граждан в разрезе муниципальных районов Липецкой области по данным управления сельского хозяйства Липецкой области:

№п/п	Наименование района	Средняя арендная плата (руб/га) (паевые земли)	Средневзвешенный показатель кадастровой стоимости (Руб/га)	Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости)
1	Грязинский	2935	36498,8	8,0
2	Добринский	2906	36421,15	7,9
3	Усманский	2297	37043,4	6,20
4	Хлевенский	2023	35769	5,65
5	Задонский	1965	47700	4,12
6	Долгоруковский	1924	35655,9	5,40
7	Воловский	1845	37693,8	4,89
8	Добровский	1557	53903,8	2,89
9	Липецкий	1501	53123,5	2,83
10	Измалковский	1478	51796,9	2,85
11	Лев-Толстовский	1442	52065,9	2,77
12	Тербунский	1367	35278	3,87
13	Елецкий	1351	52333	2,58
14	Данковский	1101	49818,6	2,21
15	Краснинский	1072	51659,9	2,08
16	Становлянский	931	52500	1,77
17	Чаплыгинский	892	54083,4	1,65
18	Лебедянский	820	47600	1,72
	В ср. по области:	1634	45628,6	3,58

Таким образом, оценивая фактически сложившийся размер арендной платы по землям сельскохозяйственного назначения, находящимся в собственности у граждан (2906 руб./га) и размер арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и за использование земельных участков, расположенных на территории Добринского муниципального района, государственная собственность на которые не разграничена (1821,1руб./га, что в 1,6 раза ниже). Высокое плодородие почвы (анализ агрохимисследований группировки почв по содержанию гумуса, проведенный в 2017

находящихся в муниципальной собственности, и за использование земельных участков, расположенных на территории Добринского муниципального района, государственная собственность на которые не разграничена. При этом будет достигнут баланс интересов арендатора и арендодателя земельного участка, что обеспечит поступление в бюджет района более 25 млн. руб. доходов для выполнения органами власти социальных расходных обязательств. Повышение ставки арендной платы является экономически обоснованным, посильным для сельхозтоваропроизводителей и отвечающим нуждам Добринского муниципального района.

Проект акта направлен разработчиком для подготовки настоящего заключения впервые.

В ходе оценки регулирующего воздействия проведено публичное обсуждение в сроки с 16.08.2018г. по 12.09.2018г.

Информация об оценке регулирующего воздействия проекта акта размещена на официальном сайте администрации Добринского муниципального района Оценка регулирующего воздействия в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: (admdobrinka.ru).

Извещение о проведении публичных консультаций было направлено в адрес Уполномоченного по защите прав предпринимателей Липецкой области.

По информации разработчика поступили предложения по проекту акта от Уполномоченного по защите прав предпринимателей Липецкой области:

1. Увеличить ставку арендной платы на величину фактически сложившейся арендной платы по землям сельскохозяйственного назначения, находящимся в собственности у граждан (земельных паев, долей).

2. Предусмотреть систему льгот по арендной плате за использование земельных участков, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения, в случаях реализации инвестиционных проектов.

Первое предложение разработчиком учтено в полном объеме. Второе – отклонено из-за отсутствия инвестиционных проектов и предложений о заключении инвестиционных проектов, что возможно (при необходимости) внести в нормативный правовой акт в дальнейшем.

По результатам рассмотрения установлено, что при подготовке проекта решения разработчиком соблюдены процедуры порядка проведения оценки регулирующего воздействия.

По итогам оценки регулирующего воздействия проекта решения комитетом экономики и инвестиционной деятельности администрации Добринского муниципального района сделан вывод о целесообразности введения данного проекта решения, об отсутствии в проекте решения положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих их введению.

Заместитель главы администрации –  
председатель комитета экономики и  
инвестиционной деятельности



Г. М. Демидова

14 сентября 2018г.

Исполнитель: Фомина О.Л.