

**Финансово-экономическое обоснование  
к проекту постановления Правительства Белгородской области  
«Об утверждении ставок арендной платы за использование земель  
сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной  
собственности Белгородской области»**

Настоящий проект постановления Правительства области подготовлен в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года №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», постановлением Правительства области от 10 февраля 2006 года №36-пп «О порядке управления и распоряжения земельными участками и долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Белгородской области».

Пунктом 4 постановления Правительства области от 10 февраля 2006 года №36-пп установлена обязанность департамента по подготовке и внесению на рассмотрение Правительства области соответствующего проекта постановления, утверждающего ставки арендной платы за 1 гектар земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Белгородской области.

В соответствии с принципом экономической обоснованности арендных платежей сумму арендной платы за использование земельного участка целесообразно определять в размере, не меньшем возможных доходов по банковским вкладам с учетом процентной ставки и суммы вклада, равном рыночной стоимости соответствующего земельного участка.

Согласно постановлению Правительства области от 25 ноября 2013 года №483-пп «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения» среднее значение кадастровой стоимости 1 гектара земель сельскохозяйственного назначения, определенное по состоянию на 1 января 2013 года, составляет 56 тыс. рублей.

На сегодняшний день с учетом фактических темпов инфляции и прошедшего периода времени реальный размер показателей рыночной стоимости 1 гектара земель сельскохозяйственного назначения на территории Белгородской области в среднем составляет 60-62 тыс. рублей.

Согласно опубликованным в общедоступных информационных источниках сведениям предложения по вкладам стабильно работающих банковских организаций установлены на уровне 6,2-6,5%.

С учетом приведенных значений и проведенного анализа наиболее приемлемой к применению и соответствующей современным условиям предлагается ставка арендной платы в размере 3800-4000 рублей за 1 гектар

земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Белгородской области.

В целях изучения мнения независимых экспертов и проверки обоснованности приведенных расчетов по заказу департамента лицом, уполномоченным на осуществление оценочной деятельности, выполнен анализ рынка аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

В ходе выполненной работы независимым оценщиком установлено, что сделки с земельными участками сельскохозяйственного назначения, с учетом специфики данного объекта недвижимого имущества, не имеют широкого распространения. Информации о цене предлагаемых гражданами и юридическими лицами к продаже своих земельных участках не содержится в достаточном количестве в открытых источниках для применения сравнительного метода оценки. В связи с этим, помимо найденных в специализированных информационных изданиях объявлений о реализации земель сельскохозяйственного назначения оценщиком также проанализированы предоставленные извещения собственников о намерении продажи своих земельных участков при реализации согласно статье 8 Федерального закона от 24 июля 2002 года №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» преимущественного права покупки земельных участков. В результате изучения конкретных предложений физических и юридических лиц оценщик пришел к выводу о средней рыночной стоимости 1 гектара земель сельскохозяйственного назначения на территории Белгородской области в размере 60,5 тыс. рублей.

С учетом приводимого оценщиком значения наиболее распространенной ставки по рублевым вкладам, действующим в банках на территории Белгородской области, в размере 6,5% наиболее вероятная ставка аренды земель сельскохозяйственного назначения по Белгородской области по состоянию на 1 ноября 2017 года составляет 3 932,5 рублей, что также соответствует выводам департамента.

На основании вышеизложенного подготовленным проектом постановления Правительства области предлагается установить ставку арендной платы за 1 гектар земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Белгородской области, в размере 3 900 рублей.

В соответствии с предлагаемым регулированием общая сумма поступлений в год за использование хозяйствующими субъектами арендуемой пашни из состава областных земель сельскохозяйственного назначения составит 1,869 млрд. рублей.

При этом действующий порядок в отношении той части земель, которая не используются сельскохозяйственными товаропроизводителями для выращивания сельскохозяйственной продукции и представлена склоновыми участками, а также сенокосами и пастбищами, сохраняется. Определение арендной платы за данные земли подлежит расчету в размере суммы налога в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (в денежном выражении в среднем по Белгородской области составляет 168 рублей за 1 га).

Всего с учетом арендной платы, приходящейся на земли, облагаемые по ставке земельного налога (сенокосы, пастбища, пашня на склоновых землях крутизной более трех градусов) годовой размер арендной платы за переданные в аренду областные земли сельскохозяйственного назначения в 2018 году достигнет 1,886 млрд. рублей.

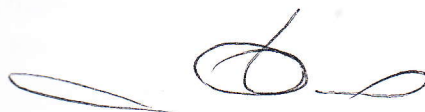
На основании вышеизложенного предлагается принять данный проект постановления Правительства области в представленной редакции.

Первый заместитель  
начальника департамента  
имущественных и земельных  
отношений Белгородской области



Ю. Выродова

Заместитель начальника  
департамента имущественных  
и земельных отношений  
Белгородской области



М. Гусев