

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «УСТЬ-ДОНЕЦКИЙ РАЙОН»

Администрация Усть-Донецкого района

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

20.02.2026 № 100/140-п-26

р.п. Усть-Донецкий

Об утверждении финансово-экономического обоснования к проекту решения Собрании депутатов Усть-Донецкого района «Об утверждении ставок арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, а также находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Усть-Донецкий район» на 2026 год»

В соответствии с постановлением 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», постановлением правительства Ростовской области от 02.03.2015 № 135 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области», Администрация Усть-Донецкого района

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

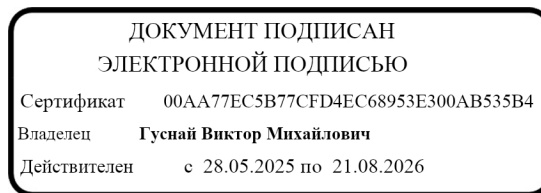
1. Утвердить финансово-экономическое обоснование к проекту решения Собрании депутатов Усть-Донецкого района «Об утверждении ставок арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, а также находящихся

в муниципальной собственности муниципального образования «Усть-Донецкий район» на 2026 год» согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Отделу по общим и кадровым вопросам Администрации Усть-Донецкого района разместить настоящее постановление на официальном сайте Администрации Усть-Донецкого района.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации Усть-Донецкого района по развитию экономики и финансовым вопросам М.В. Гагулину.

Глава Администрации
Усть - Донецкого
района



В.М. Гуснай

Постановление вносит: Комитет по управлению
муниципальным имуществом Администрации
Усть-Донецкого района
М.Ю. Василенко

+7 (86351) 9-13-39

**Финансово-экономическое обоснование
к проекту решения Собрании депутатов Усть-Донецкого района
«Об утверждении ставок арендной платы за использование земельных
участков, государственная собственность на которые не разграничена, а
также находящихся в муниципальной собственности муниципального
образования «Усть-Донецкий район» на 2026 год»**

Финансово-экономическое обоснование представляет собой исследование и описание экономического эффекта, основывается на финансовом, экономическом и (или) статистическом анализе текущей ситуации, прогнозе экономических и иных последствий реализации решения «Об утверждении ставок арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, а также находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Усть-Донецкий район» на 2026 год», содержит оценку влияния на доходы и расходы бюджетной системы, юридических и физических лиц, а также другие показатели.

Объектом данного финансово-экономического исследования выступают арендные платежи за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Усть-Донецкий район», а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Усть-Донецкого района.

Предметом исследования является ставки арендной платы, применяемые для определения размера арендной платы за использование земельных участков в зависимости от вида разрешенного использования, расположенные на территории Усть-Донецкого района.

**I. Нормативно-правовое обоснование
размера арендной платы за земельные участки**

Проект решения Собрании депутатов Усть-Донецкого района разработан Комитетом по управлению муниципальным имуществом Администрации Усть-Донецкого района в соответствии с Постановлением Правительства РФ 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», а также с Федеральным

законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и Федеральным законом № 136-ФЗ от 25 октября 2001 года.

Согласно положений Земельного кодекса Российской Федерации, использование земельных участков является платным. Формами платы за использование земли является земельный налог и арендная плата.

В соответствии со статьей 3.3 Федерального закона РФ от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района, и земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района.

Порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъекта Российской Федерации. Порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, определяется нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

В соответствии с пунктом 9 постановления Правительства Ростовской области от 02.03.2015 № 135 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области» в случае, если не установлен порядок определения размера арендной платы за земельный участок, размер арендной платы может быть установлен органом местного самоуправления муниципального района в процентах от кадастровой стоимости земельного участка.

Согласно пункта 11 вышеуказанного постановления, размер годовой арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, определяется путем последовательного перемножения кадастровой стоимости земельного участка, ставки арендной платы и индексов уровня инфляции, предусмотренных федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период и установленных по состоянию на начало очередного финансового года. При этом индексация размера арендной платы производится начиная с года, следующего за годом, в котором принято решение об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков.

Таким образом, размер арендной платы от кадастровой стоимости определяется по формуле:

$$Aп = КС \times Сар \times Ки, \text{ где}$$

Aп - размер годовой арендной платы за земельный участок, руб.;

КС - кадастровая стоимость земельного участка, определенная в соответствии с земельным законодательством, руб.

$$КС = S \times УПКС, \text{ где}$$

S - площадь земельного участка, кв. м;

УПКС - удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб./кв. м;

Сар – ставки арендной платы, устанавливаемые уполномоченным органом муниципального района в зависимости от вида разрешенного использования и категории земельного участка;

Ки - коэффициент инфляции.

Изменение размера арендной платы осуществляется не чаще одного раза в год:

-путем ежегодной индексации с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период и установленного по состоянию на начало очередного финансового года;

-в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;

-в связи с изменением ставок арендной платы, значений и коэффициентов, используемых при расчете арендной платы, порядка определения размера арендной платы. При этом размер арендной платы считается измененным с момента вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов об установлении (утверждении):

-ставок арендной платы;

-значений и коэффициентов, используемых при расчете арендной платы;

-порядка определения размера арендной платы.

Таким образом, для земельных участков, находящихся в государственной не разграниченной собственности и муниципальной собственности, размер арендной платы находится в прямой зависимости от кадастровой стоимости земельного участка, которая в свою очередь определяется в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка.

Для установления кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения проводится государственная кадастровая оценка земель, которая основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

II. Анализ экономического эффекта от утверждения ставок арендной платы

Для установления зависимости между арендной платой и кадастровой стоимостью применяется ставка арендной платы (Сар).

Основываясь на положениях Устава муниципального образования муниципального района «Усть-Донецкий район» среди вопросов местного значения одними из значимых являются:

- составление и рассмотрение проекта бюджета Усть-Донецкого района, утверждение и исполнение бюджета Усть-Донецкого района, осуществление контроля за его исполнением, составление и утверждение отчета об исполнении бюджета Усть-Донецкого района;

- владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности Усть-Донецкого района;

- выравнивание уровня бюджетной обеспеченности поселений, входящих в состав Усть-Донецкого района, за счет средств бюджета Усть-Донецкого района;

В структуре неналоговых доходов консолидированного бюджета Усть-Донецкого района арендная плата за земельные участки занимает наибольший удельный вес, являясь одним из основных источников формирования его доходной части. Доходы от арендных платежей являются одним из способов решения хозяйственных задач и в этом смысле аренда земли дополняет другие средства и способы социального, экономического и производственного развития района. Однако, в связи с изменениями в действующем законодательстве в сторону расширенного применения расчетов арендных платежей исходя из кадастровой стоимости, возникла необходимость пересмотра действующих ставок арендной платы, утвержденных решением Соборания депутатов Усть-Донецкого района № 142 от 20 февраля 2018 года.

Так, произведя анализ действующих договоров аренды земельных участков на предмет годового размера арендной платы, с учетом перерасчета исходя из актуальной кадастровой стоимости и утвержденных ставок арендной платы, выявлено вероятное уменьшение планового дохода от аренды за счет выпадающих доходов. Применение ставок, утвержденных решением Соборания депутатов Усть-Донецкого района № 142 от 20 февраля 2018 года, приведет к недополучению консолидированным бюджетом доходов в размере более 400,00 тыс. рублей.

Цель данного финансово-экономического обоснования — установить ставки арендной платы за земельные участки, которые обеспечат арендодателю достаточный доход, а арендатору — выгодное использование объекта по сравнению с альтернативными вариантами. Арендные отношения в сфере землепользования реализуют не только экономическую функцию, связанную с получением дохода, но и направлены на оптимизацию всей системы земельных отношений. Данные функции обеспечивают:

- рациональное использование земли;
- стимулирование развития рынка земли;
- стимулирование природоохранных мероприятий.

Все эти функции играют особое значение в силу современной экономической ситуации при наполнении консолидированного бюджета муниципального района.

При экономическом обосновании ставок арендной платы (далее - Сар), применяемых при расчете арендной платы за земельные участки, рассматривались следующие исходные данные:

расчет среднего размера арендной платы за использование сельскохозяйственных угодий по действующим договорам аренды земельных участков;

размер арендной платы, определенный по результатам рыночной оценки, за использование земельных участков, удельный показатель кадастровой стоимости которых соответствует среднерайонному.

Использование землевладения после приобретения его по рыночной цене предполагает экономическую эффективность, отчасти определяющуюся величиной кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость земельного участка выражает его нормативную цену, рассчитанную в зависимости от категории и месторасположения земли. Она необходима для урегулирования земельных отношений, упорядочивания сделок купли-продажи и аренды, а также для расчета величины налога на землю. Государственная кадастровая оценка проводится не реже, чем раз в 5 лет.

Набор ценообразующих факторов для каждого вида разрешенного использования земельных участков различается, но по усредненным критериям учитывают:

- качество земли;
- площадь участка;
- наличие объектов капитального строительства, их площадь и качественные характеристики;
- месторасположение, удалённость, наличие и характеристики смежных участков;
- уровень социально-экономического развития;
- наличие коммуникаций (газификация, водопровод, электричество).

Определение кадастровой стоимости земель осуществляется в соответствии с приказом Росреестра от 04.08.2021 N П/0336 (ред. от 15.09.2025) «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» и с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения установлены Постановлением Правительства Ростовской области от 28.11.2013 № 717 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения (за исключением земельных участков в составе садоводческих, огороднических и дачных объединений), расположенных на территории Ростовской области».

Согласно постановлению Правительства Ростовской области от 10.02.2023 № 4, средний размер удельного показателя кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий, используемых для сельскохозяйственного производства на территории Усть-Донецкого района увеличился в два раза по сравнению с прошлыми результатами кадастровой оценки и составил 11,5

руб/кв.м. При использовании действующих ставок арендной платы, установленных решением Собрания депутатов Усть-Донецкого района № 142 от 20 февраля 2018 года, средний размер арендной платы за использование земельных участков, занятых сельскохозяйственными угодьями, предоставленными в аренду для ведения сельскохозяйственного производства юридическим лицам и гражданам, определенный в процентах от кадастровой стоимости, составит 59,7 тыс.руб., что приведет к значительному недополучению доходов.

В целях не допущения резкого снижения арендной платы и обеспечения соблюдения экономической обоснованности ставок арендной платы, предлагается утвердить ставки арендной платы согласно приложению. Изменение ставок арендной платы в целом позволит сохранить в 2026 году размер арендных платежей в объеме предыдущих лет в условиях текущих результатов кадастровой оценки до момента проведения следующей оценки кадастровой стоимости земельных участков и утверждения ее результатов.

Принятие предлагаемого проекта не приведет и не будет способствовать введению избыточных обязанностей, запретов и ограничений для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также не потребует дополнительных финансовых затрат из бюджета Усть-Донецкого района.

Председатель Комитета по управлению
муниципальным имуществом
Администрации Усть-Донецкого района

Е.А. Балабейкин

Начальник сектора земельных отношений
Комитета по управлению
муниципальным имуществом
Администрации Усть-Донецкого района

М.Ю. Василенко