

**АДМИНИСТРАЦИЯ ЛИСКИНСКОГО**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

проспект Ленина, 32, г. Лиски, 397900 тел./факс (47391) 4-62-95, e-mail: liski@govvrn.ru

О Г Р Н 1 0 2 3 6 0 1 5 1 1 5 2 6, И Н Н / К П П 3 6 5 2 0 0 3 2 1 8 / 3 6 5 2 0 1 0 0 1

Департамент имущественных

и земельных отношений

Воронежской области

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 23.11. |  | 2020г. | № | 3314 |
| На № |  | от |  |

Об установлении ставок

арендной платы на 2021г.

**ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

**ставок арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предлагаемых администрацией Лискинского муниципального района для согласования и утверждения Департаментом имущественных и земельных отношений Воронежской области на 2021 год**

На территории Лискинского муниципального района на основании Приказа Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 27.04.2020 г. № 964 «Об установлении арендных ставок за пользование земельными участками, находящимися в собственности Воронежской области, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена на территории Лискинского муниципального района Воронежской области» были установлены ставки арендной платы за земельные участки в разрезе каждого поселения Лискинского района в зависимости от вида разрешенного использования.

Указанные ставки утверждались в соответствии с предложениями Лискинского муниципального района, основанными на анализе действовавших в 2019 году ставок арендной платы и кадастровой стоимости земельных участков.

В 2019 году поступления в консолидированный бюджет от арендной платы составило – 49 522,82 тыс. руб., за 9 месяцев 2020 года – 44 628,0 тыс. руб.

По результатам анализа действующих ставок арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Лискинского муниципального района Воронежской области и фактически поступившей суммы арендной платы возникла необходимость пересмотра некоторых ставок арендной платы и соответственно, размеров арендной платы путем их корректировки в среднем в пределах до 6,0% по договорам аренды таких земельных участков с 01.01.2021г.

Администрацией в 2017 году по инициативе Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области отдельно проведен анализ действующих ставок арендной платы за земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения, государственная собственность на которые не разграничена. По результатам анализа установлено, что арендная плата за земли сельскохозяйственного назначения на территории Лискинского муниципального района значительно ниже средне-областного значения и является одной из низких среди районов Воронежской области. В этой связи, с целью исключения резкого роста ставок и увеличения арендных платежей Администрацией предлагается постепенное увеличение ставок арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения – поэтапно в течение 3 (трех) лет. Так в 2018г. ставки были увеличены в среднем на 13%, в 2019г. ставки были увеличены в среднем на 15,7%, в 2020г. ставки были увеличены в среднем на 9,3%. На 2021г. планируется увеличение в среднем на 6,8% (см. Таблицу 1).

|  |
| --- |
| **Таблица 1****Информация об аренде 1га земель с/х назначения на территории Лискинского муниципального района** |
| **№ п/п** | **Наименование сельского поселения** | **аренда за 1га, руб. (2018г.)** | **аренда за 1га, руб. (2019г.)** | **аренда за 1га, руб. (2020г.)** | **аренда за 1га, руб. (2021г.)** | **Динамика (2021г. к 2020г.), %** |
| 1 | Лискинский район (средняя), в т.ч.: | **554,33** | **641,2** | **694,2** | **749,84** | **106,85** |
| 2 | Давыдовское г/п | **-** | - | 813,0 | 861,78 | 106,0 |
| 3 | Бодеевское | 512,40 | 555,1 | 588,4 | 623,42 | 105,95 |
| 4 | Высокинское | 490,50 | 523,2 | 580,0 | - | - |
| 5 | Дракинское | 846,30 | 976,5 | 1 035,1 | 1 097,10 | 105,99 |
| 6 | Залуженское | 480,00 | 600,0 | 636,0 | 674,16 | 106,00 |
| 7 | Ковалевское | 583,05 | 583,1 | 618,0 | 655,08 | 105,99 |
| 8 | Коломыцевское | 255,50 | 281,1 | 306,6 | 367,92 | 120,00 |
| 9 | Копанищенское | 406,06 | 436,9 | 510,0 | - | - |
| 10 | Краснознаменское | 377,15 | 397,0 | 424,2 | 452,20 | 106,60 |
| 11 | Нижнеикорецкое | 488,40 | 532,8 | 590,0 | 625,40 | 106,00 |
| 12 | Петровское | 651,93 | 701,0 | 743,1 | 787,68 | 106,00 |
| 13 | Петропавловское | 422,36 | 448,5 | 471,2 | 499,20 | 105,95 |
| 14 | Почепское | 560,30 | 646,5 | 685,3 | 726,42 | 106,00 |
| 15 | Селявинское | 453,02 | 522,7 | 595,9 | - | - |
| 16 | Среднеикорецкое | 668,80 | 912,0 | 966,7 | 1 024,70 | 106,00 |
| 17 | Старохворостанское | 439,35 | 479,8 | 530,0 | 561,80 | 106,00 |
| 18 | Степнянское | 419,12 | 480,0 | 507,0 | 541,00 | 106,71 |
| 19 | Сторожевское 2-е | 1 026,00 | 1 094,4 | 1 160,1 | 1 231,20 | 106,13 |
| 20 | Тресоруковское | 934,80 | 1 168,5 | 1 123,9 | 1 201,64 | 106,92 |
| 21 | Троицкое | 630,00 | 714,0 | 756,8 | 802,20 | 105,99 |
| 22 | Щучинское | 436,70 | 595,5 | 631,2 | - | **-** |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | СПРАВОЧНО: |  |  |  |  |
| *1* | *Острогожский район (средняя)* | *630.50* | *693,6* | *749,32* | *824,25* | *10,0* |
| *2* | *Аннинский район (средняя)* | *1 525,70* | *1525,70* | *1 525,70* | *1 525,70* |  |
| *3* | *Бобровский район (средняя)* | *1 012,80* | *1152,06* | *1 152,06* | *1 152,06* |  |
| *4* | *Каширский район (средняя)* | *648,00* | *648,00* | *648,00* | *648,00* |  |
| *5* | *Каменский район (средняя)* | *604,17* | *604,17* | *693,0* | *693,0* |  |
| *6* | *Павловский район (средняя)* | *1 277,88* | *1277,88* | *1 277,88* | *1 277,88* |  |

Лискинский район находится в центре Воронежской области и граничит с Каширским, Бобровским, Павловским, Каменским, Острогожским районами. Административный центр района - город Лиски, который расположен на расстоянии 100 км. от областного центра города Воронеж. В состав Лискинского района входят 76 населенных пунктов, на базе которых образовано 21 сельское и 2 городских поселения.

Территория Лискинского района - 2036 кв.км. (3,9% территории области), численность населения на 1.01.2020 года – 97,6 тыс. человек.

Район относится к аграрно-индустриальным.

Основными стратегическими направлениями развития Лискинского муниципального района являются развитие промышленности и сельского хозяйства в целях расширения налогооблагаемой базы района и увеличения финансовых возможностей для дальнейшего развития социальной сферы района, повышения уровня и качества жизни населения. Лискинский район имеет развитую инфраструктуру, создающую благоприятные условия для экономического развития и сотрудничества.

В состав Лискинского района входят 76 населенных пунктов, на базе которых образовано 21 сельское и 2 городских поселения.

В районе представлены практически все виды экономической деятельности – промышленность, строительство, сельское хозяйство, транспорт, связь, торговля, образование, культура, здравоохранение и другие.

Железнодорожный узел Лиски – один из крупнейших в России, расположен на участке Юго-Восточной железной дороги, имеющей магистральные линии на все направления: север, юг, запад, восток. Через территорию Лискинского района проходит автомобильная трасса Москва – Новороссийск.

К преимуществам развития промышленных производств района можно отнести такие характеристики, как высокая обеспеченность базовыми инфраструктурами: наличие железной дороги и автомагистрали федерального значения, сетями по передаче и распределению электро- и теплоэнергии, воды, полная газификация района, наличие нерудных полезных ископаемых (песок, мел, глина, минеральные воды) и обеспеченность трудовыми ресурсами. В районе имеются благоприятные условия для сельскохозяйственного производства и организации переработки сельхозпродукции. К преимуществам развития сельского хозяйства района относится полная газификация района, обеспеченность собственными трудовыми ресурсами и концентрация земель сельскохозяйственного назначения в крупных сельскохозяйственных предприятиях.

Основным видом деятельности в районе является сельское хозяйство. Общая площадь сельскохозяйственных угодий составляет 147,4 тыс. га.

Сельхозпроизводством в Лискинском районе занимаются 8 крупных сельскохозяйственных предприятий.

В развитии отрасли животноводства за январь-сентябрь 2020 года наблюдается увеличение поголовья коров на 3,6%, уменьшение поголовья свиней на 28,7% и уменьшение поголовья птицы на 16% по сравнению с 9 месяцами 2019 года. Сельскохозяйственными предприятиями произведено 174,7 тыс. тонн молока (111,3% к 9 месяцам 2019 года), реализовано на убой скота и птицы (в живой массе) – 84,1 тыс. тонн (99,9% к 9 месяцам 2019 года), произведено куриных яиц – 68,8 млн. шт. (101,8% к 9 месяцам 2019 года).

 В развитии отрасли растениеводства производство сахарной свеклы составило 58,0 тыс. тонн (33,4% к уровню 2019 года), урожайность сахарной свеклы 199 ц/га. Производство подсолнечника составило 11,8 тыс. тонн (34,2% к уровню 2019 года), урожайность подсолнечника 17,9 ц/га

Сравнительный анализ арендных ставок за земельные участки «земель сельскохозяйственного назначения» с видом разрешенного использования 3.1.-3.4 «пашни, сенокосы, пастбища, залежи»

Таблица 2.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №№ п/п | Наименование поселения | УПКС на 01.01.2014г. | Действующая арендная ставка, % | Предлагаемая арендная ставка, % | Арендная плата, в рублях за 1 кв.м. на 2020г. | Количество заключенных договоров, шт. | Средняя величина арендуемой площади, кв.м. |
| 1. |  г.Лиски | - | - | - | - | - | - |
| 2. | Давыдовское г.п. | 4,64 | 1,50 | 1,59 | 0,086 | 2 | 696 440  |
| 3. | Бодеевское  | 4,27 | 1,38 | 1,46 | 0,062 | 2 | 1 338 000 |
| 4. | Высокинское  | 3,27 | 1,70 | - | - | - | - |
| 5. | Дракинское  | 8,56 | 1,46 | 1,55 | 0,110 | 1 | 148 300 |
| 6. | Залуженское | 4,00 | 1,59 | 1,69 | 0,067 | 1 | 1 309 000 |
| 7. | Ковалевское  | 5,07 | 1,22 | 1,30 | 0,066 | 1 | 55 000 |
| 8. | Коломыцевское | 5,11 | 1,06 | - | - | - | - |
| 9. | Колыбельское  | 5,49 | 0,56 | - | - | - | - |
| 10. | Копанищенское | 2,57 | 1,58 | - | - | - | - |
| 11. | Краснознаменское  | 3,97 | 1,59 | 1,70 | 0,045 | 4 | 11 389 575 |
| 12. | Нижнеикорецкое | 4,44 | 1,27 | 1,35 | 0,063 | 5 | 8 958 797 |
| 13. | Петровское  | 7,01 | 1,0 | - | - | - | - |
| 14. | Петропавловское  | 3,78 | 1,27 | 1,43 | 0,050 |  | 3 822 000 |
| 15. | Почепское  | 8,62 | 0,79 | 0,84 | 0,073 | 1 | 5 320 000 |
| 16. | Селявинское | 4,14 | 0,85 | - | - | - | - |
| 17. | Среднеикорецкое  | 6,08 | 1,59 | 1,69 | 0,102 | 6 | 1 492 883 |
| 18. | Старохворостанское  | 4,40 | 1,01 | 1,22 | 0,056 | 3 | 5 716 100 |
| 19. | Степнянское  | 6,76 | 0,75 | 0,83 | 0,054 | 1 | 32 705 600 |
| 20. | Строжевское 2-е  | 6,84 | 1,70 | 1,80 | 0,123 | 1 | 900 000 |
| 21 | Тресоруковское  | 7,79 | 1,59 | 1,70 | 0,120 | 6 | 1 476 700 |
| 22. | Троицкое  | 4,20 | 1,80 | 1,91 | 0,080 | 1 | 880 000 |
| 23. | Щучинское | 5,66 | 1,50 | - | - | - | - |
| **В среднем по сельским поселениям** | **5,46** | **1,30** | **1,46** | **0,077** | **2** | **5 393 711,07** |
| **В среднем по району:** | **5,46** | **1,30** | **1,47** | **0,077** | **2** | **5 080 559,67** |

Анализируя данные таблицы, видно, что средняя величина арендной платы за 1 кв.м. на 2021г. за земельные участки сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования 3.1-3.4 «пашни, сенокосы, пастбища, залежи» на территории Лискинского муниципального района в среднем по району с учетом городских и сельских поселений – 0,077 руб. (770 руб./га)

Средняя арендуемая площадь по району с учетом городских и сельских поселений составила – 5 080 559,67 кв.м. (508,06 га).

Таким образом, в среднем арендная плата указанных земель составила – 391 203,09 руб. в год.

Крупными и средними предприятиями района за 9 месяцев 2020 года отгружено товаров собственного производства, работ и услуг, выполненных собственными силами по промышленным видам деятельности на сумму 20,1 млрд. рублей, что составляет в действующих ценах 78,6% к 9 месяцам 2019 года.

 Увеличили количество отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами пять предприятий промышленности: Лискинский завод «Спецжелезобетон» филиал ОАО «Бэт Эл Транс» (132,5 %), АО «Лискинский газосиликат» (117,5 %), МУП «Городская электрическая сеть» (103,7 %), МУП «Водоканал» (121,4 %), ООО МУП по уборке города» (159,3 %).

Уменьшение объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами произошло у 12 предприятий промышленности: ООО «Крупеннинский меловой карьер» (55,3 %), АО «Лискисахар» (80,3 %), филиал Лискинский ООО «МЭЗ Юг Руси» (10 %), ЗАО «Лискимонтажконструкция» (72,6%), ООО «Гормолзавод Лискинский» (97,9 %), «Лискинский песчаный карьер» СМТ №7 ОАО «Росжелдорстрой» (98,0 %), ООО «ТрауНутришенВоронеж» (97,1 %), АО «Эльдако» (93,9 %), Сервисное локомотивное депо ф-л «Южный ООО «ТМХСервис» (97,7%), Рефрижераторное вагонное депо Лиски АО «ВРК-2» (51,8 %), Благоустройство города» (60,6 %), Лискинский РЭС Филиал «Воронежэнерго» (98,6%).

Индекс промышленного производства составил 95,2 % (АПГ – 99,7 %).

Оборот предприятий промышленности – 16,1 млрд. рублей (82,2 % к 9 месяцам 2019 года).

Среднесписочная численность работающих на крупных и средних предприятиях промышленности за 9 месяцев 2020 года - 4806 человек (96,2% к соответствующему периоду прошлого года), среднемесячная зарплата – 35 543,9 рублей (100,1% к соответствующему периоду прошлого года).

За 9 месяцев 2020 года на развитие экономики и социальной сферы по оперативным данным за счёт всех источников финансирования использовано инвестиций на сумму 3,6 млрд. руб. в действующих ценах (47,3% к 9 месяцам 2019 года). Из них объём строительно-монтажных работ составил 681,0 млн. руб. (20,0%).

Инвестиции за счёт собственных средств предприятий составили 2,1 млрд. руб. или 57,7% всех инвестиций, за счет средств консолидированного бюджета – 370,4 млн. руб. (удельный вес в общем объёме инвестиций – 10,4%), средства населения – 146,0 млн. руб. (удельный вес в общем объёме инвестиций – 4,1%), заемные средства – 837,6 млн. руб. (удельный вес в общем объёме инвестиций – 23,5 %), прочие – 153,4 млрд. руб. (удельный вес в общем объёме инвестиций – 4,3%).

За 9 месяцев 2020 года введено в эксплуатацию 21,3 тыс. кв.м. жилой площади (90,4% к 9 месяцам 2019 года), в том числе 21,0 тыс. кв.м. за счет средств населения на индивидуальное жилищное строительство (89,1% к 9 месяцам 2019 года).

Район и город полностью газифицированы. При этом, учитывая новое строительство в районе, продолжается строительство газовых сетей. За 9 месяцев 2020 года построено и введено в эксплуатацию 5,598 км газовых сетей.

Введен в эксплуатацию канализационный коллектор по ул. Солнечная в г. Лиски протяженностью 5,08 км., канализационные сети ул. Коминтерна – 230 м.

За 9 месяцев 2020 года проведена реконструкция автодорог площадью 20,1 тыс. кв.м. Произведен текущий ремонт дорог площадью 205,7 тыс. кв.м., ямочный ремонт – 40,1 тыс. кв.м.

За 9 месяцев 2020 года введены в эксплуатацию следующие объекты непроизводственного значения:

- пристройка к зданию МКДОУ Детский сад №10 в г. Лиски на 40 мест;

- пристройка к МКДОУ "Щучинский детский сад" в с. Щучье на 40 мест.

На АО «Лискисахар» завершена реконструкция выпарной установки (1 этап), реконструкция ВКУ с установкой подогревателя на утфельных парах.

На АО «КЦ» филиал «Лиско Бройлер» завершена модернизация ППК до требований ППК, линии убоя, камеры глубокой заморозки, камеры хранения, кровли корпусов цеха родительского стада, реконструкция вентиляции цехов убоя, разделки и ТУМ, производственного коридора, котельной, птичников, здания административно-бытового корпуса, восстановление помещений вентиляционной камеры охлаждения и цеха разделки-упаковки.

На ООО ТД «ПТИЦА» завершена реконструкция птичников, 3 корпуса.

При среднем товарообороте – 3 815,46 тыс. рублей и проценте средней величины арендной платы за земельные участки с видом разрешенного использования «для производственных целей» по району – 953,87 тыс. руб. (207 362,0 кв.м.\*18,40 руб./4 шт. - см. таблицу 4 ниже), доля арендной платы в структуре товарооборота составляет – 25,0%. Это незначительные траты на объект производственного назначения.

С арендаторами земельных участков во всех поселениях планируется подготовить дополнительное соглашение с расчетом по новым арендным ставкам.

Оборот розничной торговли за 9 месяцев 2020 года по Лискинскому району составил 13,3 млрд. руб., или 101,0 % в сопоставимых ценах к 9 месяцам 2019 года.

Численность экономически активного населения на начало 2020 года – 54,5 тыс. человек (102,8 % к началу 2019 года). Занято в экономике 50,9 тыс. человек (99,2%).

Численность безработных на 1.10.2020 года - 1726 человек. Уровень зарегистрированной безработицы 3,2%.

Среднемесячная заработная плата одного работающего по району за 9 месяцев 2019 года составила 33634,8 рублей (106,2 % к 9 месяцам 2018 года).

Доходы консолидированного бюджета Лискинского муниципального района за 9 месяцев 2020 года составили 1819,5 млн. рублей (106,9 % к 9 месяцам 2019 года), из них: собственные доходы – 972,2 млн. рублей (105,4% к 9 месяцам 2019 года), безвозмездные перечисления – 847,3 млн. рублей (108,8 % к 9 месяцам 2019 года).

 Расходы консолидированного бюджета района за 9 месяцев 2020 года – 1621,6 млн. рублей (101,4% к 9 месяцам 2019 года), из них заработная плата с начислениями – 741,1 млн. рублей (104,8 % к 9 месяцам 2019 года), коммунальные услуги – 67,2 млн. рублей (84,4%).

Среднесписочная численность работников малых предприятий за 9 месяцев 2020 года составляет 2911 человек (100,4% к 9 месяцам 2019 года). Среднемесячная заработная плата одного работника по малым предприятиям за 9 месяцев 2020 года составляет 15732,0 рублей (103,5%).

Оборот малых предприятий в действующих ценах составил 1874,7 млн. рублей (90,1% к 9 месяцам 2019 года в действующих ценах).

Предлагаемые ставки призваны обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при соблюдении экономического справедливого баланса интересов арендодателя и арендаторов.

В связи с устойчивым развитием экономики, годовым уровнем инфляции в 2020г. – 5,5%, а также прогнозируемом уровне инфляции на 2021г. – 6%.

 В границах населенных пунктов значения ставок арендной платы в разрезе городских и сельских поселений района корректируются с учетом изменения кадастровой стоимости земель населенных пунктов в соответствии с Приказом департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков категорий земель населенных пунктов, земель водного фонда и земель лесного фонда, расположенных на территории Воронежской области».

С целью информирования заинтересованных лиц проект приложения со ставками арендной платы размещен для всеобщего обозрения на официальном сайте Лискинского муниципального района в сети Интернет [www.liski@govvrn.ru](http://www.liski-adm.ru).

С учетом изложенного, администрация Лискинского муниципального района просит поддержать и утвердить предлагаемые изменения ставок арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Лискинского муниципального района Воронежской области.

Приложение: на \_\_\_л. в 1 экз.

Первый заместитель главы администрации

Лискинского муниципального района М.Б. Кейдунов

Жеребилова

8 (47391) 4-45-87