**Экономическое обоснование**

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации размер арендной платы за земельный участок, находящийся   
в государственной или муниципальной собственности, определяется   
в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

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», утверждены основные принципы определения арендной платы. К числу таких принципов, содержащихся в Постановлении от 16.07.2009 № 582, относится принцип экономической обоснованности, который предусматривает, что арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка, с учетом категории земель, к которой отнесен земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на земельном участке.

Ставки арендной платы, коэффициенты и их значения должны устанавливаться для определения экономически обоснованной платы за аренду земельных участков, соответствующей уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю, развитию инфраструктуры. Эти ставки и коэффициенты призваны обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при соблюдении экономически справедливого баланса интересов арендодателя и арендаторов.

В целях соблюдения вышеназванных принципов для расчета годовой рыночной стоимости арендной платы за использование земель сельскохозяйственного назначения, представленных пашней, находящихся в государственной собственности Белгородской области, расположенных на территории Белгородской области, по состоянию на 01.01.2018 и 01.08.2019 гг., департамент имущественных и земельных отношений Белгородской области обратился к услугам независимого оценщика.

В соответствии с техническим заданием, одним из существенных условий выполнения оценщиком указанных работ являлась необходимость соблюдения принципа экономической обоснованности, установленного постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582, и выполнения расчетов с учетом доходности от использования соответствующих земель сельскохозяйственного назначения.

В соответствии с Методическими рекомендациями, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 29.12.2017 года № 710, при определении арендной платы за использование земель в целях соблюдения принципа экономической обоснованности необходимо учитывать баланс интересов арендатора и арендодателя земельного участка.

В целях отражения доходности от сельскохозяйственного потенциала земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения независимым оценщиком выполнен анализ:

- доходов сельскохозяйственных товаропроизводителей от реализации сельскохозяйственной продукции (обусловленных в том числе способами хозяйствования, местоположением участков и т.д.);

- затрат на выращивание сельскохозяйственных культур (в зависимости   
в том числе от уровня почвенного плодородия и других характеристик участков);

- дополнительных потребностей производителей, учитываемых в себестоимости продукции.

При этом, выбор основных и сопутствующих сельскохозяйственных культур, по которым производились расчеты, определены оценщиком из набора культур, типичных или традиционно возделываемых в месте расположения земельных участков. Критерием чередования культур в севооборотах стало обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв. Наряду с этим, материальные издержки на производство сельскохозяйственной продукции определены на основе технологических карт, устанавливающих нормативные затраты семян, горюче - смазочных материалов, удобрений и т.п. в натуральном выражении.

На основании вышеуказанного, по результатам проведенных расчетов и с учетом округления получившихся результатов до целых сотен оценщиком сделан выводов, что арендная плата за использование земель из состава категории сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Белгородской области по состоянию на 01.01.2018г. составляет   
3 900 руб./Га.

При выполнении независимым оценщиком вышеуказанных работ установлено, что сделки с земельными участками сельскохозяйственного назначения, с учетом специфики данных объектов недвижимости, не имеют широкого распространения. Информация о цене предлагаемых гражданами и юридическими лицами в аренду своих земель сельскохозяйственного назначения ограничена и не содержится в достаточном количестве в открытых источниках для применения сравнительного метода оценки.

Учитывая, что сельскохозяйственные угодья являются невоспроизводимым природным ресурсом, а не искусственно созданным объектом недвижимости, в данном случае затратный метод оценки не применим.