

**Муниципальное образование**

**“Октябрьский муниципальный район”**

Еврейской автономной области

# АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

10.01.2022 № 1

с. Амурзет

Об одобрении экономического обоснования установления ставок арендной платы и размера коэффициентов, учитывающих виды разрешенного использования, осуществляемые на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных в аренду без торгов на территории муниципального образования "Октябрьский муниципальный район" Еврейской автономной области

В целях изменения ставок арендной платы и размера коэффициентов, учитывающих виды разрешенного использования, осуществляемые на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена на территории муниципального образования "Октябрьский муниципальный район" Еврейской автономной области, в соответствии с Земельным кодексом 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», Уставом муниципального образования «Октябрьский муниципальный район» Еврейской автономной области, администрация муниципального района

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Признать экономически обоснованным изменение размера арендной платы и коэффициентов, учитывающих виды разрешенного использования, осуществляемые на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных в аренду без торгов, на территории муниципального образования "Октябрьский муниципальный район" Еврейской автономной области, утвержденных постановлением администрации муниципального района от 28.12.2021 № 186, согласно прилагаемому обоснованию.

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы администрации муниципального района.

3. Опубликовать настоящее постановление в Информационном бюллетене «Правовой вестник Октябрьского района» и разместить на официальном сайте Октябрьского муниципального района www.okt.eao.ru.

4. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Глава администрации

муниципального района М.Ю. Леонова

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ УСТАНОВЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И КОЭФФИЦИЕНТОВ, УЧИТЫВАЮЩИХ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, осуществляемые на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных в аренду без торгов на территории муниципального образования "Октябрьский муниципальный район" Еврейской автономной области

**Общие положения и понятия**

Настоящее экономическое обоснование разработано в целях определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных в аренду без торгов, расположенные на территории муниципального образования «Октябрьский муниципальный район» Еврейской автономной области в соответствии с основными принципами определения размера арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утверждёнными постановлением правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582.

Экономическое обоснование подготовлено в соответствии со следующими принципами утвержденными постановлением правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582:

1. принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;

2. принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;

3. принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;

4. принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

5. принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога;

6. принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться;

7. принцип учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.

Экономическое обоснование подразумевает проведение анализа экономических показателей, на основании которого можно сделать выводы. Экономический анализ может быть количественным и качественным. Под количественным анализом понимают анализ, включающий проведения расчетов. Под качественным анализом понимают сравнение количественных показателей без проведения расчетов с использованием логических выводов. В работе были использованы оба вида анализа.

**Финансовые параметры оценки:**

1.Валюта оценки: Рубль.

2. Вид стоимости подлежащие определению: размер годовой арендной платы за земельный участок, государственная собственность на который не разграничена.

3.Цель оценки: Определение экономически обоснованного размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, при сдаче в аренду земельного участка.

Экономическое обоснование основано на документах, представленных Департаментом сельского хозяйства правительства Еврейской автономной области, Хабаровскстатом, Управлением Россрестра по Еврейской автономной области, управлением сельского хозяйства, отделом экономики, потребительского рынка, услуг и внешнеэкономических связей, комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования «Октябрьский муниципальный район» Еврейской автономной области, которые считаются достоверными. Также в качестве базы данных для составления экономического обоснования использовалась информация, размещённая на официальных сайтах органов государственной власти и органов местного самоуправления, размещённая в сети Интернет.

При проведении экономического обоснования не производились инвентарные обмеры объектов.

Экономическое обоснование исходит из того, что объекты оценки находятся на качественном уровне и их техническое обследование не проводилось, так как это не требует законодательство.

Предполагается ответственное отношение землепользователей оцениваемого объекта, должное управление ими, надлежащее использование участков и полное соблюдением всех методов и технологий производства сельскохозяйственной продукции, как в период до проведения экономического обоснования, так и в будущем.

При экономическом обосновании не проводилось специальных исследований экологической, санитарной и иных специальных ситуаций не предусмотренных заданием на оценку.

Предполагается соответствие оцениваемых участков и окружающей их среды всем санитарным, экологическим и иным нормам распространяемых в установленном законодательстве порядке на оцениваемые объекты и окружающих их среду.

При описании экологической и иной ситуации упор делается только на основании общедоступных данных, полученных из средств массовой информации, периодических изданий или специальной общедоступной литературы.

Информация, полученная от сторонних специалистов, представляется надежной.

На рынках с плохой или снижающий конъюнктурной не всегда может найтись достаточно большое количество «добровольных продавцов». Некоторые сделки могут включать в себя элементы финансовой (или иной) вынужденности или происходить при условиях, уменьшающих или сводящих на нет реальную добровольность некоторых арендаторов.

Период резких изменений состояния рынка проявляются в резких колебаниях цен. Это так называемое нарушение равновесие может длиться в течение ряда лет и быть при этом типичным состоянием рынка, сохранение которого ожидается в будущем. В других же ситуациях резкие экономические колебания могут привести к значительному разбросу рыночных данных. Сделки, сильно отличающих от средних рыночных показателей, учитываются с меньшим весом, либо отбрасывать вовсе. Особо внимательно следует подходить к сделкам совершаем между родственниками, в не зависимости от степени родства. При наличии реалистического рыночного уровня цен возможно полагается на доступную рыночную информацию.

В данном экономическом обосновании земельные участки также именуются как объект оценки.

**Глава 1. Сведения о природных условиях Октябрьского муниципального района ЕАО (местоположение, физико-географические условия, климат).**

1.1. Месторасположение.

Населенные пункты административно относятся к Октябрьскому муниципальному району Еврейской автономной области (административный центр – с. Амурзет). Октябрьский район расположен в южной части Еврейской автономной области.

На севере граничит с Облученским районом, на востоке – с Ленинским муниципальным районом, на юге и западе по р. Амур – с Китаем. Территория района занимает площадь 6 400 км². Численность населения – 9 430 чел. (2020 г.).

Село Амурзет является административным центром Октябрьского района и Амурзетского сельского поселения. Село Амурзет располагается на левом берегу р. Амур, в 180 км юго-западнее г. Биробиджан. По автомобильным дорогам расстояние до г. Биробиджан составляет 212 км. Согласно данным Росстата численность населения на 2010 г. составляла 5051 человек.

Село Екатерино-Никольское входит в состав Амурзетского сельского поселения, административным центром которого является с. Амурзет. Село расположилось на левом берегу реки Амур, в 10 км выше по течению (северо-западнее) районного центра. Расстояние от населенного пункта до административного центра по автодороге составляет около 10 км, до г. Биробиджан – 179 км (по прямой). По автодороге расстояние до областного центра составляет 226 км. Согласно данным Росстата численность населения поселка на 2010 г. составляла 1715 человек.

Село Пузино входит в состав Амурзетского сельского поселения, административным центром которого является с. Амурзет. Село располагается на левом берегу р. Амур. Через село проходит автотрасса регионального значения Биробиджан-Амурзет, расстояние от поселка до районного центра составляет 10 км (на запад). До областного центра – г. Биробиджан – по автодороге расстояние составляет 204 км. Согласно данным Росстата численность населения на 2010 г. составляла 729 человека.

Село Благословенное является административным центром Нагибовского сельского поселения. Располагается на левом берегу безымянной протоки р. Амур, соединенной обоими концами с протокой Корейской, в 22 км ниже по течению (северо-восточнее) районного центра с. Амурзет. Севернее села проходит автотрасса Биробиджан – Амурзет. На восток от села идет дорога к селам Садовое и Нагибово. Согласно данным Росстата численность населения на 2010 г. составляла 869 человек.

Село Нагибово входит в состав Нагибовского сельского поселения, административным центром которого является с. Благословенное. Село стоит на левом берегу р. Амур, на российско-китайской границе. Посещение села возможно только при наличии пропуска. Расстояние до районного центра около 36 км (на запад). На восток от Нагибово идет дорога к с. Доброе и далее к с. Ручейки с выездом на трассу Биробиджан – Амурзет. Согласно данным Росстата численность населения на 2010 г. составляла 534 человека.

Село Доброе входит в состав Нагибовского сельского поселения, административным центром которого является с. Благословенное. Располагается на левом берегу р. Добрая, левого притока р. Амур. Расстояние до районного центра с. Амурзет составляет около 48 км. На север

от села идет дорога к с. Ручейки, далее выезд на трассу Биробиджан – Амурзет. Согласно данным Росстата численность населения на 2010 г. составляла 158 человек.

1.2 Физико-географические условия.

Описываемая территория приурочена к левобережью среднего течения р. Амур.

*Геоморфология и рельеф*. Территория Еврейской автономной области представлена двумя типами рельефа – равнинным и горным. Горные области – южная часть обширной Хингано-Буреинской горной системы, занимающая примерно половину всей площади области на севере и западе. Высшая точка – гора Студенческая (1421 м). Равнинная часть, простирающаяся на юге и востоке, представляет западную окраину Средне-Амурской (Амуро-Сунгарийской) низменности. Участок изысканий приурочен непосредственно к Средне-Амурской низменности.



Рисунок 1.2.1 – Рельеф рассматриваемой части Еврейской автономной области

Средне-Амурская равнина является частью обширной низменности, расположенной на северо-востоке Китая и заходящей в пределы России своей северо-восточной оконечностью. Она представляет собой низкую (45–100 м) и в значительной степени заболоченную равнину, в наиболее пониженной части, которой располагается долина Амура с обширной поймой шириной до 10–30 км. Над поймой на разной высоте, от нескольких метров до 50–80 м, простираются речные террасы. В различных местах над равниной поднимаются также низкие горы и увалы высотой от 600 до 950 м (Синдо-Мурхен, Вандан, Горбылян, Ульдура, Большие Чурки, Даур – по левой стороне, Хехцир – по правой стороне), а также группы мелкосопочника (Хабаровские и Воронежские высоты, Волочаевская сопка и др.) и плоские и широкие увалы (к востоку от гор Вандан). Восточная окраина равнины ограничена полосой расчлененного базальтового плато с давно потухшими вулканами с полуразрушенными конусами. На плоских водораздельных участках равнины находится много озер и развиты сфагновые болота. Равнина пересекается р. Амур и дренируется многочисленными его притоками. Равнина в автономии разделена на два района. Первый из них, занимающий основную часть бассейна реки Биджан, отличается вогнутой поверхностью. Равнина здесь похожа на блюдце, наклоненное к югу, дно которого занято поймой реки Бира и ее многочисленными притоками. Второй участок равнины, заключенный в треугольнике между Амуром, Ульдуро-Биджанской цепью гор и рекой Урми, представляет плоскую поверхность.

*Почвы* преобладают дерново-подзолистые заболоченные, базирующиеся на мощной толще делювиальных глин. Также узкой полосой вдоль левого берега Амура протянулся участок древней поймы, занятый тяжелосуглинистыми дерновыми слабовыщелоченными почвами. На всхолмленных участках господствуют супесчаные и суглинистые светло-бурые малогумусовые оподзоленные почвы.



Рисунок 1.2.2 – Почвы Октябрьского района ЕАО

*Растительность*. Еврейская автономная область расположена в лесной зоне (тайги). В геоботаническом отношении рассматриваемая территория относится к Евразиатской хвойно-лесной и хвойно-широколиственной областям. Рассматриваемый участок представлен лиственничными марями. Мари развиты на территории Средне-Амурской низменности. В поймах рек, особенно р. Амур, развиты луга.

*Гидрография*. Речная сеть на территории ЕАО развита довольно хорошо. Средний коэффициент густоты речной сети достигает значения 0,75 км/км2. Наименьшая густота речной сети (до 0,1–0,2 км/км2) наблюдается в верхней половине Средне-Амурской низменности, что связано с большой заболоченностью и наличием участков с весьма затрудненным стоком. Редкой речной сетью характеризуется низменная часть Еврейской автономной области. Здесь на некоторых участках имеются периодически текущие реки, а в полосе, прилегающей к р. Амур между реками Самарой и Малой Самаркой, в центральной части обширной мари, расположена бессточная котловина, собирающая воду со значительной площади; между реками Луговой и Биджаном, к северу от Добринских сопок, находится также бессточный участок. Расположенные к югу от хребта Даур болотистые участки относятся к почти бессточным пространствам. Вода с этих площадей расходуется преимущественно на испарение. Площади со слабо развитой речной сетью сравнительно невелики. Основной водной артерией района работ является р. Амур. Наиболее крупные притоки на данном отрезке реки – р. Биджан, р. Сунгари. Река Амур играет значительную роль в жизни населения и развитии экономики района. Климат региона муссонный, c холодной зимой и влажным жарким летом. Климатические условия значительно изменяются как с севера на юг, так и в зависимости от близости к морю, а также от характера рельефа. Климат создается под влиянием Азиатского континента и Тихого океана. Влияние материка проявляется главным образом зимой, когда над Азией устанавливается область высокого давления, а над океаном область низкого давления. В этот период над регионом преобладают северо-западные и северные воздушные потоки, направленные от материка к океану. Ветры, дующие с континента (зимний муссон), приносят холодный и сухой воздух, обуславливая суровую и малоснежную зиму с преобладанием ясной погоды. На Амуре климат влажный и холодный, поскольку этот район находится под влиянием Охотского моря. Это – морской климат. Летом преобладают ветра с океана, которые называются муссонами. Они приносят жаркий влажный воздух и обильные дожди и ливни. Нередко доходят и тайфуны. Осенью путь ветрам с южных морей и с океана преграждают сухие воздушные массы, которые двигаются с континента. В это время стоит теплая золотая осень. Зимние ветры направлены с суши к океану. Они приносят с собой суровую сибирскую стужу. Весной происходит смена ветров.1

1.3. Климат.

По климатическим условиям область принадлежит к одному из наиболее благоприятных регионов Дальнего Востока: зима малоснежная и холодная, лето теплое и влажное. Самым теплым месяцем является июль, самым холодным - январь. Продолжительность зимы - 156 - 161 день. Первые осенние заморозки начинаются в период с 15 сентября по 07 октября, а устойчивый снежный покров обычно образуется в третьей декаде октября.

Территория области относится к зоне достаточного увлажнения. На теплый период года приходится 85 процентов осадков, которые распределяются по месяцам неравномерно. В начале лета дождей бывает немного, что приводит к дефициту влаги, но в конце июля и начале августа наблюдается резкое увеличение количества осадков, превышающего в два раза их норму первой половины лета. Среднегодовое количество осадков распределяется в разных районах области неравномерно (от 644 до 758 мм).

Из-за небольшого снежного покрова и низких температур почвы промерзают на глубину 150 - 200 см.

Следствием муссонных дождей являются разливы рек, приводящие в отдельные годы к наводнениям.

В целом климатические условия области благоприятны для развития древесной и травяной растительности и выращивания разнообразных сельскохозяйственных культур.

По информации федерального государственного бюджетного учреждения "Дальневосточное управление по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды" (далее - ФГБУ "Дальневосточное УГМС") и Гидрометеобюро в городе Биробиджане, на территории области в I квартале 2020 года преобладала аномально теплая погода с дефицитом осадков.

Январь по температурному режиму был теплым и малоснежным. По данным полевых снегосъемок, высота снежного покрова на конец месяца в основных сельскохозяйственных районах составляла 14 - 28 см. Почва промерзла на глубину 86 - 136 см, в отдельных районах - на 150 см, что в пределах и на 20 - 40 см больше среднемноголетних значений. Большее промерзание почвы связано с тем, что в конце 2019 года поздно и неравномерно установился снежный покров.

В ЕАО положительная аномалия средних декадных температур воздуха в первой и третьей декадах января составляла 3,0 - 6,5°С. Большую часть месяца дневные максимумы преимущественно не опускались ниже 8,0 - 14,0°С мороза, в отдельные дни - 1,0 - 6,0°С мороза. Среднемесячная температура отмечалась выше обычного на 3 - 6°С.

Февраль по температурному режиму был также аномально теплым и малоснежным.

На территории области очень теплыми оказались вторая и третья декады февраля: положительная аномалия температуры воздуха составляла 5,0 - 7,5°С. На отдельных метеостанциях были обновлены суточные максимумы температуры воздуха.

Циклоническая деятельность в феврале была развита слабо. В первой и второй декадах отмечался дефицит осадков (30 - 70 процентов нормы), местами снега не было совсем. В третьей декаде осадки отсутствовали, лишь в Октябрьском районе выпало до 30 процентов декадной нормы.

В целом отмечался дефицит осадков, месячная сумма которых составила 10 - 40 процентов нормы.

По данным полевых снегосъемок, высота снежного покрова на конец месяца в основных сельскохозяйственных районах составляла 13 - 29 см, на юге области снежный покров практически отсутствовал.

Почва промерзла на глубину 112 - 155 см, что в пределах и на 17 - 48 см меньше обычного, в Облученском районе на 22 - 28 см больше обычного.

Март характеризовался аномально теплой погодой с неравномерным распределением осадков по территории области.

Во всех декадах марта положительная аномалия температуры воздуха по области составляла 3,5 - 6,9°С. Большую часть месяца дневные максимумы преимущественно не опускались ниже 5,0 - 8,0°С тепла.

В марте отмечалась более активная циклоническая деятельность по сравнению с первыми двумя месяцами квартала. Основные осадки с выходом циклонов прошли во второй декаде. В итоге декадная сумма осадков составила на большей территории области 130 - 160 процентов нормы, местами в Смидовичском и Облученском районах - до 220 - 280 процентов нормы.

В первой и третьей декадах марта на территории области сумма выпавших осадков составила 30 - 100 процентов нормы.

Погодные условия марта способствовали росту пожарной опасности в лесах по метеорологическим показателям.

По информации ФБУ "Авиалесоохрана", с 25 марта в ЕАО был открыт пожароопасный сезон (в 2019 году - с 12 марта). На землях лесного фонда в конце месяца проводились работы по тушению очагов пожаров.

По данным спутникового мониторинга Дальневосточного центра ФГБУ "НИЦ "Планета" Росгидромета, со второй декады марта фиксировались многочисленные "горячие точки" на территории области. По оперативной информации уполномоченных органов, отмечались преимущественно контролируемые выжигания сухой растительности.

Во II квартале 2020 года на территории области погода характеризовалась неустойчивым температурным режимом: в апреле, мае преобладала теплая погода, в июне было несколько холоднее обычного.

В апреле наблюдался дефицит осадков, май был умеренно влажный, июнь - дождливым.

Первая и вторая декады апреля на территории области были теплыми: положительная аномалия температуры воздуха составляла 2,6 - 3,6°С. В отдельные периоды третьей декады отмечалось вторжение арктических воздушных масс, что приводило к понижению температуры воздуха, поэтому декада в целом характеризовалась отрицательной аномалией среднесуточной температуры воздуха (1,4 - 1,7°С).

Несмотря на периоды относительно холодной погоды в конце месяца, среднемесячная температура воздуха была выше обычного на 1,3 - 1,8°С.

Циклоническая деятельность была развита слабо. Только в первой декаде апреля в Ленинском, Октябрьском районах, в третьей декаде в Октябрьском районе при прохождении западных циклонов выпало большое количество осадков, которое по своим параметрам не достигло критериев опасного гидрометеорологического явления.

В целом за месяц выпало 40 - 90 процентов нормы осадков, в Октябрьском районе - 120 процентов нормы.

Погодные условия апреля способствовали росту пожарной опасности в лесах по метеорологическим показателям: преобладала средняя пожарная опасность (3 класс), во второй декаде месяца в Облученском, Биробиджанском районах отмечалась высокая пожарная опасность (4 класс).

По информации ФБУ "Авиалесоохрана", в ЕАО на землях лесного фонда в течение месяца проводились работы по тушению очагов пожаров, на всей территории области с 07 апреля до конца месяца действовал особый противопожарный режим. На конец апреля с начала пожароопасного сезона возникло 64 лесных пожара на общей площади 36331,5 га.

По данным космического зондирования Дальневосточного центра ФГБУ "НИЦ "Планета" Росгидромета, на территории области в отдельные периоды месяца фиксировались "горячие точки" и дымовые шлейфы.

Май характеризовался теплой и умеренно влажной погодой.

Первая и третья декады на территории области были наиболее теплыми, положительная аномалия температуры воздуха составляла 1,5 - 2,9°С. В конце месяца установилась не по сезону жаркая погода с высоким температурным фоном, в период 28 - 31 мая в дневные часы столбики термометров поднимались до 26 - 31°С, что близко к рекордно высоким температурам для этих дней.

В первой и второй декадах циклоническая деятельность на территории области была развита слабо. Количество выпавших осадков составило около и меньше нормы, только в Ленинском районе в первой декаде выпало до 140 процентов нормы.

Наиболее дождливая погода отмечалась в третьей декаде мая: количество выпавших осадков составило 70 - 100 процентов нормы, местами в Облученском, Октябрьском районах - 160 - 180 процентов декадной нормы.

В целом за месяц на большей территории области выпало 40 - 100 процентов нормы осадков.

Погодные условия мая способствовали росту пожарной опасности в лесах. По метеорологическим показателям, преобладала средняя пожарная опасность (3 класс), в третьей декаде месяца в Смидовичском районе - высокая пожарная опасность (4 класс).

По информации ФБУ "Авиалесоохрана", в ЕАО на землях лесного фонда в течение месяца проводились работы по тушению очагов пожаров, на всей территории области до 26 мая продолжал действовать особый противопожарный режим. На конец мая с начала пожароопасного сезона возникло 96 лесных пожаров на общей площади 45388,83 га.

Июнь характеризовался относительно холодной и дождливой погодой.

Преобладающий восточный вынос воздушных масс с акватории Охотского моря удерживал низкий температурный фон. В первой декаде температурный фон был близок к климатической норме. Начиная со второй декады июня на территории области отмечалась отрицательная аномалия средней температуры воздуха, которая во второй и третьей декадах составляла 1,6 - 3,0°С. В отдельные дни температурные максимумы по области не превышали 7 - 9°С, в городе Биробиджане 18 июня в дневные часы воздух прогрелся лишь до 10°С.

В зонах активных атмосферных фронтов периодически отмечались дожди, местами сильные (до 38 мм за 12 часов). Сумма выпавших осадков в каждой декаде превышала обычные значения. В первой декаде июня выпало 120 - 150 процентов декадной нормы осадков, в Биробиджанском районе - 180 процентов декадной нормы; во второй - 100 - 220 процентов декадной нормы, в Октябрьском и Ленинском районах - 290 - 340 процентов декадной нормы; в третьей - 130 - 230 процентов декадной нормы, в Биробиджанском и Смидовичском районах - 320 процентов декадной нормы.

С резким вторжением холодного воздуха 13 июня наблюдалось обострение атмосферного фронта с мощным развитием конвективной облачности, что привело к локальным ливням с грозами и градом, усилением ветра. Наблюдательные подразделения ФГБУ "Дальневосточное УГМС" зафиксировали выпадение крупного града (20 мм и более) в отдельных населенных пунктах Смидовичского района.

На территории области III квартал 2020 года отличался в целом дождливой погодой. В бассейне реки Амур на территории области выпало 40 - 70 процентов годовой нормы осадков. По температурному режиму погодные условия квартала были в целом близки к норме.

Июль характеризовался теплой и сухой погодой. Наиболее жаркими были вторая и третья декады, температура воздуха была выше нормы на 1,5 - 3,7°С. Продолжительное время на большей территории области под влиянием тропического воздуха наблюдалась "душная погода" с высокой температурой и относительной влажностью воздуха 75 - 90 процентов. В областном центре были зафиксированы рекорды абсолютного максимума: 19 июля - 32,2°С, что на 0,1°С выше максимума 1998 года; 2 9 июля - 32,6°С, что на 1,9°С выше максимума 2018 года; 30 июля - 31,4°С, что на 0,7°С выше максимума 1998 года.

В отдельные дни первой декады июля отмечалось вторжение арктических воздушных масс с понижением температуры воздуха.

Несмотря на периоды относительно холодной погоды в первой декаде, среднемесячная температура воздуха была выше обычного на 1,1 - 1,5°С.

Циклоническая деятельность была развита слабо. Только в первой декаде июля при прохождении западных циклонов выпало большое количество осадков, в отдельных районах по своим параметрам достигшее критериев опасного гидрометеорологического явления.

В итоге в первой декаде июля сумма выпавших осадков составила 150 - 190 месячной нормы осадков, местами в Биробиджанском районе - 220 процентов нормы; во второй и третьей декадах - 30 - 60 процентов нормы, лишь в третьей декаде в Облученском районе выпало 130 процентов нормы.

Погодные условия июля не способствовали росту пожарной опасности в лесах по метеорологическим показателям, преобладала низкая степень пожароопасности лесов (1 - 2 класс), местами в отдельные периоды - средняя (3 класс).

По информации спутникового мониторинга Дальневосточного центра ФГБУ "НИЦ "Планета" Росгидромета, "горячие точки" по территории области не отмечались.

Август характеризовался относительно холодной и дождливой погодой. Первая декада преимущественно находилась под влиянием холодных воздушных масс, поэтому температурный фон был ниже обычного на 1,7 - 2,4°С. Во второй и третьей декадах погода формировалась преимущественно в воздушной массе умеренных широт, средняя температура воздуха во второй декаде была в пределах обычных значений, в третьей - на 0,5 - 0,8°С выше обычных значений. Среднемесячная температура воздуха была в пределах нормы.

В августе продолжалась активная циклоническая деятельность, которая охватывала своим влиянием большую территорию области. Частые и интенсивные дожди наблюдались в каждой декаде, дополнительный вклад в выпадающее количество осадков вносили поднимающиеся в умеренные широты бывшие тайфуны (HAGUPIT, JANGMI, BAVI).

При смещении циклонов с активными фронтальными разделами и вкладом теплого, влажного тропического воздуха в отдельные периоды отмечалось значительное ухудшение погодных условий с достижением опасных критериев, отмечались дожди, местами очень сильные.

В результате сумма осадков на территории области составляла в первой декаде 120 - 160 процентов нормы, в Биробиджанском районе - 220 процентов нормы. Во второй декаде в Биробиджанском, Облученском районах - до 130 - 180 процентов нормы, на остальной территории области - 40 - 50 процентов нормы. В третьей декаде сумма осадков на территории области составила 160 - 200 процентов нормы, в Ленинском районе - 320 процентов нормы. В целом за месяц осадков выпало 120 - 160 процентов нормы, в Биробиджанском районе - 190 процентов нормы.

Сентябрь характеризовался теплой и дождливой погодой. Первая декада была наиболее теплая с положительной аномалией температуры воздуха 2,9 - 4,1°С. Тайфуны "MAYSAK", "HAISHEN", смещаясь в умеренные широты, выносили с собой тропическую воздушную массу, поэтому температурный фон был довольно высоким - до 23 - 27°С.

Теплая погода с температурой воздуха выше нормы на 1,8 - 3,0°С отмечалась и во второй, третьей декадах месяца. Дневные максимумы часто достигали 20,0 - 23,0°С.

Среднемесячная температура воздуха была выше обычного на 2,2 - 3,3°С.

В сентябре, как и в августе, на территории области отмечалась активная циклоническая деятельность. Значительное ухудшение погодных условий без достижения опасных критериев отмечалось в первой и второй декадах. В первой декаде в районах, которые попадали в зону влияния бывших тайфунов "MAYSAK" и "HAISHEN", сумма выпавших осадков составила 200 - 330 процентов нормы. Во второй декаде в связи со смещением западного циклона и фронтальных разделов отмечалось ухудшение погодных условий. Сумма выпавших осадков преимущественно составила 70 - 120 процентов декадной нормы, в Биробиджанском и Смидовичском районах - до 140 - 170 процентов декадной нормы.

В сентябре преобладала погода со слабыми и умеренными ветрами (3 - 11 м/с), с выходом циклонов, в отдельные дни отмечалось усиление ветра до 12 -15 м/с, а 04 сентября - до 18 - 20 м/с.

Особенность лета 2020 года, как и лета 2019 года, заключалась в формировании высокого паводка в бассейне реки Амур, обусловленного обильными осадками летне-осеннего периода по всему бассейну. Следует отметить, что на реках бассейна Бурейского водохранилища часто формировались высокие паводки.

В начале июля на реках области преобладала повышенная водность, обусловленная июньскими паводками. Уровень воды был около нормы или выше нормы на 0,3 - 1,5 м, на реке Биджан пойма была подтоплена на 0,5 м.

В дальнейшем отмечалась умеренно дождливая погода с неравномерным распределением осадков, на малых реках формировались преимущественно небольшие и обычные паводки с затоплением поймы на 0,6 - 0,9 м. Только на реке Тунгуска у села Архангеловка и реке Большая Бира у города Биробиджана при смещении гребня паводка уровень воды был близок к неблагоприятным отметкам. Пойма реки Тунгуска была значительно затоплена большую часть месяца. При прохождении дождевого паводка и за счет подпора от реки Тунгуска отмечалось подтопление поймы до 0,9 м на реке Большой Ин у поселка Смидович.

На Среднем Амуре в пределах области в начале месяца отмечалось смещение паводков с рек Амурской области и реки Сунгари, поддержанное разливами местных малых рек и дождевым стоком. В дальнейшем практически до конца месяца на реке Амур отмечалось снижение уровня воды, лишь в последние дни июля возобновился подъем с подходом очередной волны паводка с верхнего течения реки. Поэтому к концу месяца уровень воды на этом участке реки был ниже обычных значений на 0,9 - 1,6 м.

На отдельных реках формировались высокие паводки категории "неблагоприятное гидрологическое явление".

На территории области температурный фон в течение IV квартала был выше нормы. В октябре количество осадков было в пределах нормы, в ноябре и декабре отмечался дефицит осадков.

Октябрь характеризовался теплой погодой благодаря выносу преимущественно более теплого воздуха южных широт, осадками в пределах нормы.

В первой декаде на территории области положительная аномалия средней за декаду температуры достигала 1,3 - 2,5°С.

Температурный режим второй декады октября был около нормы, среднемесячная температура воздуха - выше обычного на 1,6 - 1,9°С.

Наибольшее количество осадков отмечалось в первой декаде: при прохождении циклона и атмосферных фронтов в Октябрьском и Облученском районах выпало до 230 - 250 процентов декадной нормы осадков, на остальной территории - 60 - 130 процентов нормы. Во второй декаде выходящие циклоны были не столь активны: местами в Октябрьском и Облученском районах выпало 100 - 120 процентов нормы осадков, на остальной территории - 40 - 70 процентов декадной нормы. В третьей декаде отмечался дефицит осадков: зафиксировано 25 - 45 процентов декадной нормы.

В ноябре погода характеризовалась повышенным температурным режимом с дефицитом осадков.

В первой декаде ноября сохранялась относительно теплая погода с положительной аномалией средней декадной температуры до 1,5°С. Во второй декаде отмечались наиболее значительные положительные аномалии среднедекадных температур воздуха - 3,5 - 5,6°С. Дневной температурный максимум по области в период 12 - 15 ноября составлял 5,6 - 6,5°С тепла. Третья декада также была теплой. Положительная аномалия среднедекадных температур воздуха составляла 1,3 - 4,7°С. Среднемесячная температура воздуха была теплее обычного на 1,6 - 3,0°С.

Циклоническая деятельность в ноябре была развита слабо.

В декабре погода характеризовалась повышенным температурным режимом и была малоснежной. Наиболее высокая температура воздуха наблюдалась в первой декаде. Дневной максимум по области 5 декабря составлял 2,4 - 4,0°С мороза.

В декабре среднемесячная температура воздуха отмечалась выше нормы на 1,8 - 3,5°С.

Циклоническая деятельность в декабре была развита слабо. Осадков в первой и второй декадах отмечалось значительно меньше нормы, лишь в третьей декаде при прохождении атмосферных фронтов в Ленинском районе их количество достигало нормы.2

1.4. Экологическая ситуация в ЕАО

В 2020 году в ЕАО не зафиксировано экстремально высоких уровней техногенного загрязнения атмосферного воздуха, поверхностных и подземных вод, химического и радиационного загрязнения природной среды.

Экологическая ситуация в области сохраняется удовлетворительной на протяжении длительного времени.2

**Глава 2.** **Прогноз социально-экономического развития муниципального образования "Октябрьский муниципальный район" Еврейской автономной области на 2022 год и на плановый период 2023-2024 годо**в3

Прогноз социально-экономического развития муниципального образования "Октябрьский муниципальный район" Еврейской автономной области на 2022 год и на плановый период 2023-2024 годов3 представлен в таблице 1.

Таблица 1

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование показателя | Единица измерения | | | Отчет предыдущего года  (2020) | | | Оценка текущего года  (2021) | | | | Прогнозный период | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Орган, ответственный за представление показателей |
| очередной финансовый год  (2022) | | | | | | | | плановый финансовый год  (2023) | | | | | | | плановый финансовый год  (2024) | | | |
| консервативный вариант | | | | базовый вариант | | | | консервативный вариант | | | | базовый вариант | | | консервативный вариант | | базовый вариант | |
| 1. Демографические показатели | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. | Численность населения на конец года | тыс. человек | | | 9369 | | | 9256 | | | | 9144 | | | | 9144 | | | | 9034 | | | | 9034 | | | 8925 | | 8925 | | Отдел экономики, потребительского рынка, услуг и внешнеэкономических связей |
|  | (в процентах к предыдущему году) | % | | | 99,4 | | | 98,8 | | | | 97,6 | | | | 97,6 | | | | 96,4 | | | | 96,4 | | | 95,3 | | 95,3 | |
| 2. | Общий коэффициент рождаемости | человек на 1000 населения | | | 10,4 | | | 11,8 | | | | 11,9 | | | | 11,9 | | | | 12,07 | | | | 12,07 | | | 12,2 | | 12,2 | |
| 3. | Общий коэффициент смертности | человек на 1000 населения | | | 15,2 | | | 14,6 | | | | 14,8 | | | | 14,8 | | | | 14,9 | | | | 14,9 | | | 15,1 | | 15,1 | |
| 4. | Естественный прирост, снижение (-) (коэффициент) | человек на 1000 населения | | | -4,8 | | | -2,8 | | | | -2,9 | | | | -2,9 | | | | 2,83 | | | | 2,83 | | | 2,9 | | 2,9 | |
| 5. | Коэффициент миграционного прироста | человек на 1000 населения | | | -1,7 | | | -9,4 | | | | -9,5 | | | | -9,5 | | | | -9,6 | | | | -9,6 | | | -9,7 | | -9,7 | |  |
| 2. Промышленное производство | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | 1. Производство и распределение тепловой энергии, электроэнергии, газа и воды | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Отдел районного хозяйства |
| 1. | Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных собственными силами работ и услуг «Производство и распределение тепловой энергии, электроэнергии, газа и воды» | | млн. руб. в ценах соответствующих лет | | | 176.37 | | | 183,42 | | | | 190,77 | | | | 190,77 | | | | 198,2 | | | | 198,2 | | | 205,9 | 205,9 | |
| 2 | Индекс производства " Производство и распределение тепловой энергии, электроэнергии, газа и воды» | | % к предыдущему году | | | 97,8 | | | 104 | | | | 104 | | | | 104 | | | | 103,9 | | | | 103,9 | | | 103,9 | 103,9 | |
| 3 | Индекс-дефлятор "Производство и распределение тепловой энергии, электроэнергии, газа и воды" | | % к предыдущему году | | | 97,8 | | | 104 | | | | 104 | | | | 104 | | | | 103,9 | | | | 103,9 | | | 103,9 | 103,9 | |
| 4 | Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных собственными силами работ и услуг «Издательская и полиграфическая деятельность» | | млн.рублей | | | 0,54 | | | 0 | | | | 0 | | | | 0 | | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 | |
| 5 | Индекс-дефлятор «Издательская и полиграфическая деятельность» | | % к предыдущему году | | | 90 | | | 0 | | | | 0 | | | | 0 | | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 | |  |
| 6 | Потребление электроэнергии | | млн.кВт.ч | | | 20,5 | | | 20,6 | | | | 21,4 | | | | 21,4 | | | | 22,3 | | | | 22,3 | | | 23,1 | 23,1 | |
|  | в том числе по группам потребителей | | млн.кВт.ч | | |  | | |  | | | |  | | | |  | | | |  | | | |  | | |  |  | |
|  | население | | млн.кВт.ч | | | 13,2 | | | 13,1 | | | | 13,6 | | | | 13,6 | | | | 14,2 | | | | 14,2 | | | 14,7 | 14,7 | |
|  | прочие потребители | | млн.кВт.ч | | | 7,3 | | | 7,5 | | | | 7,8 | | | | 7,8 | | | | 8,1 | | | | 8,1 | | | 8,4 | 8,4 | |
|  | 3. Сельское хозяйство | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. | Объем продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий | | млн. руб. в ценах соответствующих лет | | | 755,6 | | | | 998,2 | | | | 1475,8 | | | | 1475,8 | | | | 1489 | | | 1489 | | | 1501 | | 1501 | Управление сельского хозяйства |
| 2 | Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий | | % к предыдущему году | | | 114,8 | | | | 162,6 | | | | 147,8 | | | | 147,8 | | | | 100,9 | | | 100,9 | | | 100,8 | | 100,8 |
| 3 | Индекс-дефлятор продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий | | % к предыдущему году | | |  | | | |  | | | |  | | | |  | | | | 103,7 | | | 103,7 | | | 104 | | 104 |
|  | в том числе: | |  | | |  | | | |  | | | |  | | | |  | | | |  | | |  | | |  | |  |
| 4 | Растениеводство | | млн. руб. в ценах соответствующих лет | | | 615,6 | | | | 880,8 | | | | 1348,1 | | | | 1348,1 | | | | 1360,4 | | | 1360,4 | | | 1372 | | 1372 |  |
| 5 | Индекс производства продукции растениеводства | | % к предыдущему году | | | 125,7 | | | | 175 | | | | 153 | | | | 153 | | | | 100,9 | | | 100,9 | | | 100,8 | | 100,8 |
| 6 | Индекс-дефлятор продукции растениеводства | | % к предыдущему году | | |  | | | |  | | | |  | | | |  | | | | 103,7 | | | 103,7 | | | 104 | | 104 | Управление сельского хозяйства |
| 7 | Животноводство | | млн. руб. в ценах соответствующих лет | | | 140,1 | | | | 117,4 | | | | 127,7 | | | | 127,7 | | | | 128,6 | | | 128,6 | | | 129 | | 129 |
| 8 | Индекс производства продукции животноводства | | % к предыдущему году | | | 83,1 | | | | 106 | | | | 108,7 | | | | 108,7 | | | | 100,7 | | | 100,7 | | | 100,3 | | 100,3 |
| 9 | Индекс-дефлятор продукции животноводства | | % к предыдущему году | | |  | | | |  | | | |  | | | |  | | | | 103,7 | | | 103,7 | | | 104 | | 104 |
|  | Продукция сельского хозяйства по категориям хозяйств: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | Продукция в сельскохозяйственных организациях | | | млн. руб. в ценах соответствующих лет | | | 62,6 | | | | 98,4 | | | | 102,3 | | | | 102,3 | | | | 106,4 | | | 106,4 | | 110,7 | | 110,7 | Управление сельского хозяйства |
| 11 | Индекс производства продукции в сельскохозяйственных организациях | | | % к предыдущему году | | | 46,7 | | | | 157,2 | | | | 104 | | | | 104 | | | | 104 | | | 104 | | 104 | | 104 |
| 12 | Продукция в крестьянских (фермерских) хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей | | | млн. руб. в ценах соответствующих лет | | | 348,7 | | | | 362,9 | | | | 377,4 | | | | 377,4 | | | | 392,5 | | | 392,5 | | 408,2 | | 408,2 |
| 13 | Индекс производства продукции в крестьянских (фермерских) хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей | | | % к предыдущему году | | | 137 | | | | 104 | | | | 104 | | | | 104 | | | | 104 | | | 104 | | 104 | | 104 |
| 14 | Продукция в хозяйствах населения | | | млн. руб. в ценах соответствующих лет | | | 344,3 | | | | 358,1 | | | | 358,1 | | | | 358,1 | | | | 358,1 | | | 358,1 | | 358,1 | | 358,1 |
| 15 | Индекс производства продукции в хозяйствах населения | | | % к предыдущему году | | | 127,7 | | | | 104 | | | | 100 | | | | 100 | | | | 100 | | | 100 | | 100 | | 100 |
| 16 | Производство важнейших видов продукции в натуральном выражении: | | |  | | |  | | | |  | | | |  | | | |  | | | |  | | |  | |  | |  |
|  | соя | | | тонн | | | 27630,8 | | | | 33564,4 | | | | 45063 | | | | 46000 | | | | 46000 | | | 46300 | | 46300 | | 46300 |
|  | зерно | | | тонн | | | 3551,1 | | | | 2841,5 | | | | 4530 | | | | 4530 | | | | 4580 | | | 4580 | | 4585 | | 4585 |
|  | картофель | | | тонн | | | 3577,5 | | | | 4038 | | | | 4950 | | | | 4950 | | | | 4980 | | | 4980 | | 4980 | | 4980 |
|  | овощи | | | тонн | | | 731,3 | | | | 1066 | | | | 1640 | | | | 1640 | | | | 1660 | | | 1660 | | 1660 | | 1660 |
|  | молоко | | | тонн | | | 1079,8 | | | | 1110 | | | | 1900 | | | | 1900 | | | | 1950 | | | 1950 | | 1950 | | 1950 |
|  | яйца | | | тыс. штук | | | 1375,4 | | | | 1380 | | | | 1697 | | | | 1715 | | | | 1715 | | | 1715 | | 1715 | | 1715 |
|  | мясо | | | тонн | | | 325,4 | | | | 330 | | | | 496 | | | | 496 | | | | 500 | | | 500 | | 500 | | 500 |

**Глава 3. Тенденции развития сельского хозяйства:**

Возможности сельскохозяйственного производства по районам области разные. Вдоль Транссибирской магистрали в западной половине преобладают горные ландшафты, а в восточной — сильно заболоченные. в этой полосе сельское хозяйство имеет очаговый характер. Специализация его здесь — производство овощей и молока. В южных районах области — Ленинском и Октябрьском - условия более благоприятные, позволяющие успешно выращивать все основные культуры, поэтому эти районы являются основной зоной сельскохозяйственного производства в Приамурье.

В связи с преобладанием заболоченных земель для развития отрасли требовалось проведение осушительных работ. В период семидесятых и восьмидесятых годов прошедшего столетия были выполнены масштабные мелиоративные работы: создано свыше 30 крупных мелиоративных систем. В Ленинском районе было введено в оборот 25,8 тыс. га, а в Октябрьском — около 20 тыс. га осушенных земель. Мелиоративные системы предназначались для улучшения пахотных земель, сенокосов и создания культурных пастбищ.

Благоприятные климатические и природные условия определили сельскохозяйственную направленность экономики Октябрьского района. Хозяйства специализируются на производстве сои, картофеля, зерновых культур, овощей. Основной возделываемой культурой в Октябрьском районе является соя.

Согласно сведениям Управления сельского хозяйства администрации Октябрьского муниципального района на территории района в отрасли сельского хозяйства в 2021 году работают 62 организации. Из них 10 обществ с ограниченной ответственностью, 48 крестьянских (фермерских) хозяйств, 2 индивидуальных предпринимателя, 1 подсобное хозяйство (лицей) и 1 СКО «Екатерино-Никольское» (казачье общество) основным видом деятельности, которых является выращивание зерновых и зернобобовых культур, сои.

В среднем за последние три года преобладающей культурой, выращиваемой на полях района, является соя, в структуре посевных площадей она занимает 95%, зерновые – 5%. Производство зерна в настоящее время является нерентабельным, но доходность возделывания сои позволяет сохранять в структуре посевных площадей зерновые культуры. Высокая трудоемкость возделывания картофеля, отсутствие картофелехранилищ и сравнительно невысокая цена реализации обусловили 0,1% в структуре посевных площадей.

В 2021 году сельхозтоваропроизводителями было посеяно 35578,6 га сои, что на 0,35% ниже уровня 2020 года, в связи с высоким переувлажнением почвы. Собрано в 2021 году 29020,8 тонны бобов, в 2020 году – 25977,03 тонн, увеличение на 111,72 %. Урожайность в 2021 и 2020 гг. составила соответственно 11,3 ц/га и 9,4 ц/га.

**Глава 4. Доходная и расходные части бюджета муниципального образования «Октябрьский муниципальный район» Еврейской автономной области.**

***Основные характеристики бюджета муниципального образования   
на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2021 год**  утверждено решением Собрания депутатов | **2022 год проект** | **2023 год проект** | **2024 год проект** |
| **Доходы – всего:** | **630854,3** | **300936,2** | **318874** | **329624,1** |
|  |  |  |  |  |
| % к предыдущему году | - | 47,7 | 106 | 103,4 |
|  |  |  |  |  |
| **Расходы – всего:** | **612856,6** | **283969,9** | **301907,7** | **312657,8** |
|  |  |  |  |  |
| % к предыдущему году | - | 46,3 | 106,3 | 103,6 |
|  |  |  |  |  |
| **Дефицит (-), профицит (+)** | **17997,7** | **16966,3** | **16966,3** | **16966,3** |
|  |  |  |  |  |

Основные характеристики проекта бюджета муниципального образования на 2022 год:

1. общий объем доходов бюджета муниципального образования –   
   300936,2 тыс. рублей;
2. общий объем расходов бюджета муниципального образования – 283969,9 тыс. рублей;
3. профицит бюджета муниципального образования – 16966,3 тыс. рублей.

Бюджет муниципального образования на 2022 и на плановый период 2023-2024 годов сформирован с профицитом в суммах 16966,3 тыс. рублей в связи с необходимостью снижения уровня муниципального долга по кредитам, полученным из областного бюджета. Для обеспечения снижения уровня муниципального долга возврат кредитов в 2022-2024 годах планируется осуществлять за счет собственных доходов бюджета муниципального образования.4

Доходная часть бюджета муниципального района с учетом безвозмездных поступлений из областного бюджета в 2020 году исполнена в сумме 489799.1 тыс. рублей.

Основные показатели исполнения бюджета муниципального района по доходам:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Доходы бюджета, тыс. руб. | | |  |  |
|  | 2019 факт | 2020 план | На 31.12.2020 факт | 2021 план |
| Доходы бюджета муниципального образования | 399770,3 | 521487,1 | 489799,1 | 630854,3 |
| Всего налоговые и неналоговые | 86958,2 | 51833,1 | 58276,3 | 81002,4 |
| доходы, в т.ч.:  указать % от всего дохода в т.ч. | 21,8% | 9,9% | 11,9% | 12,8% |
| - налоговые доходы | 24880,5 | 24907,0 | 26823,9 | 28450,3 |
|  | 6,2% | 4,8% | 5,5% | 4,5% |
| - неналоговые доходы | 62077,7 | 26926,1 | 31452,4 | 52552,1 |
|  | 15,5% | 5,16% | 6,4% | 8,3% |
| - дотации, субвенции, субсидии, | 312812,1 | 469654,0 | 431522,8 | 549851,9 |
| межбюджетные трансферты | 78,2% | 90,1% | 88,1% | 87,1% |

В структуре доходов в 2020 году наибольший удельный вес занимают безвозмездные поступления (дотации, субвенции, субсидии, межбюджетные трансферты) (88,1 %), на долю налоговых и неналоговых доходов приходится 11,9%.

Поступление налоговых доходов составило 26823,9 тыс. руб., что больше запланированного на 1916,9 тыс. руб. и больше поступлений за 2019 год на 1943,4 тыс. руб.

Поступление неналоговых доходов составило 31452,4 тыс. руб., что больше запланированного на 4526,3 тыс. руб. и меньше поступлений за 2019 год на 30625,3 тыс. руб., основной причиной такого снижения является недополучение арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, в связи с расторжением договоров аренды и выкупом этих участков в частную собственность.

Кроме, того сильное влияние на внесение арендной платы оказала чрезвычайная ситуация, возникшая в результате паводка, вызванного сильными дождями, прошедшими в августе-сентябре 2020 года на территории Еврейской автономной области. Из 37464,9 га посеянных в 2020 году, было убрано 79,82%, то есть 29903,9 га. При этом урожайность основной сельскохозяйственной культуры – сои, в сравнении с 2019 годом увеличилась на 56,94%. А также снижение связано это с тем, что в 2020 году в связи с распространением на территории ЕАО новой коронавирусной инфекции, администрацией муниципального района, в рамках своих полномочий, установлены отсрочки арендной платы за пользование земельными участками, вследствие, чего аренда поступила равными частями в сроки предусмотренные договорами аренды в 2021 году.

Расходная часть бюджета муниципального района в 2020 году исполнена в сумме 477611,1 тыс. рублей, в том числе за счет собственных доходов, дотации и остатков, которые сложились по состоянию на 01.01.2021 в сумме 216197,3 тыс. рублей.

Денежные средства в первую очередь направлялись на финансирование приоритетных и обязательных расходов.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Расходы бюджета, тыс. руб. | | | | |
|  | 2019  факт | 2020  план | На 31.12. 2020 факт | 2021  план |
| Расходы бюджета муниципального района | 406103,2 | 532606,2 | 477611,1 | 612856,6 |
| 01- другие общегосударственные вопросы (сумма и %) | 50836,2  12,5% | 60143,7  11,3% | 57285,2  12,0% | 62551,9  10,2% |
| 02-Национальная оборона |  | 20,0  0,004% |  | 10,0  0,001% |
| 04- Национальная экономика | 16792,2  4,1% | 48921,9  9,2% | 44904,3  9,4% | 145284,3  23,7% |
| 05- Жилищно-коммунальное хозяйство | 13022,7  3,2% | 10982,7  2,1% | 9397,1  1,9% | 25508,8  4,2% |
| 06- Охрана окружающей среды |  |  |  | 515,2  0,08% |
| 03-Национальная безопасность | 1900,5  0,5% | 306,1  0,06% | 75,8  0,01% | 1111,2  0,2% |
| 07-Образование | 301006,4  74,1% | 361834,1  67,9% | 316239,5  66,2% | 341974,2  55,8% |
| 08-Культура | 16670,3  4,1% | 29126,5  5,5% | 28922,9  6,0% | 19792,2  3,2% |
| 10-Соц.политика | 4095,0  1,0% | 2379,0  0,4% | 1926,7  1,4% | 5226,1  0,6% |
| 11-Физ.культура | 219,3  0,05% | 13394,1  2,5% | 13367,5  2,8% | 10254,8  0,02% |
| 12- Средства массовой информации | 1500,0  0,4% | 900,0  0,2% | 900,0  0,2% | 550,0  0,8% |
| 13-Обслуживание муниципального долга | 12,3  0,003% | 19,0  0,003% | 13,0  0,003% | 27,9  0,004% |
| 14- Межбюджетные трансферты общего характера бюджетам бюджетной системы Российской Федерации | 47,6  0,01% | 4579,1  0,8% | 4579,1  0,9% | 50,0  0,008% |

В структуре расходов бюджета района в 2020 году наибольший удельный вес занимают расходы на «Образование» 316239,5 тыс. рублей (66,2%).

Исходя из доходной части бюджета муниципального образования, а также максимально возможного дефицита бюджета в соответствии с законодательством (5%) при формировании бюджета Октябрьский муниципальный район на 2020 год в полном объеме предусмотрены расходы на оплату коммунальных услуг, в целях своевременного и в полном объеме за расчеты по услугам ЖКХ, расходы по оплате труда и начисление на оплату труда предусмотрены с учетом средней оплаты труда работников образования и культуры, которая была достигнута в 2019 году. Для достижения показателей в соответствии с прогнозным темпом роста среднемесячной заработной платы наемных работников в организациях, у индивидуальных предпринимателей и физических лиц в ЕАО, денежные средства в бюджете муниципального образования отсутствуют. Прочие расходы (провоз школьников, питание детей, услуги связи, обслуживание пожарной сигнализации, услуги охраны, услуги по дератизации, командировочные расходы педагогам, хозяйственные расходы, ГСМ, доплата к пенсиям муниципальных служащих, мероприятия по подготовке к зиме, мероприятия по ГО и ЧС) предусмотрены в сметах учреждений только на несколько месяцев (от трех до шести месяцев).

Расходы бюджета на 2020 год запланированы в сумме 532606,2 тыс. рублей, в том числе206795,8 тыс. рублей за счет собственных доходов, дотации из областного бюджета и остатков, которые сложились по состоянию на 01.01.2020.

**Проблемные вопросы бюджета 2021 г.**

Расходы на образование в 2020 году, как и в 2019 году занимают наибольший удельный вес (66,2%) в структуре расходов из бюджета района. Сумма расходов по данной статье планируется в размере 316239,5 тыс. рублей, из них за счет собственных доходов и дотации в сумме 111621,8 тыс. рублей.

Объем расходов на 2021 год и плановый период 2022-2023 годов сформирован исходя из прогнозной оценки поступления собственных доходов в 2021 году и плановом периоде, а также дотации из областного бюджета, с учетом направления части собственных доходов на исполнение обязательств по возврату бюджетных кредитов в областной бюджет в 2021 году и в плановом периоде.

Таким образом, объем расходов на 2021 год предусмотрен в сумме 165443,8 тыс. рублей, на 2022 год в сумме 138878,2 тыс. рублей, на 2023 год 152024,2 тыс. рублей.

На 2021 год фонд оплаты труда в муниципальных учреждениях запланирован в объеме 122912,8 тыс. рублей на 11,5 месяцев, в соответствии с предоставленными расчетами главными распорядителями бюджетных средств (ГРБС),c учетом выполнения указов Президента РФ по доведению заработной платы работникам культуры и дополнительного образования до достижения показателей в соответствии с прогнозным темпом роста среднемесячного дохода от трудовой деятельности в Еврейской автономной области установленного в 2020 году ( 40681,36 рублей), с учет увеличения МРОТ с 01.01.2021 года и с учетом индексации заработной платы в муниципальных учреждениях и органов местного самоуправления с 01.10.2020 года.

Коммунальные расходы на 2021 год предусмотрены в сумме 12127,5 тыс. рублей, т.е. предусмотрены на 5-6 месяцев.

Расходы дорожного фонда в сумме 7613,0 тыс. рублей, за счет поступления акцизов.

Прочие расходы в сумме 22789,8 тыс. рублей, т.е. предусмотрены на 1 квартал 2021 года.

Планируемый объем расходов на 2021 год составит 83,1 % к утвержденным бюджетным ассигнованиям 2020 года по состоянию на 01.11.2020 года, 93,2 % к ожидаемому исполнению в 2020 году.

В связи с исполнением муниципальным образованием обязательств, по возврату бюджетных кредитов полученным муниципальным образованием в 2009-2017 годах назакуп и доставку угля населению и бюджетной сфере в сумме 21642,4 тыс. рублей в 2020 году ожидается неисполнение расходной части бюджета. При плановых назначения в сумме 199193,0 тыс. рублей исполнение составит 177458,5 тыс. рублей или 89,1 %. Из которых расходы на оплату труда в 2020 году составят 122201,0 тыс. рублей, исполнение 100%, на оплату коммунальных расходов в сумме 22678,5 тыс. рублей при плане 25836,4 тыс. рублей или 87,8%, дорожный фонд в сумме 3174,6 тыс. рублей при плане 4602,4 тыс. рублей или 69,0%, социальные выплаты (пенсии муниципальным служащим и соц. помощь опекаемым детям) 1687,7 тыс. рублей, 90,7%, исполнение по прочим расходы в сумме 34880,1 тыс. руб. при плане 51890,4 тыс. рублей или 67,2%.

Бюджет муниципального образования «Октябрьский муниципальный район на 2021 сформирован с профицитом в сумме 20733,0 тыс. рублей, на 2022 год с профицитом 16966,3 тыс. рублей и 2022 год с профицитом в сумме 16966,3 тыс. рублей.

Для обеспечения снижения уровня муниципального долга возврат бюджетных кредитов планируется осуществлять за счет собственных доходов местного бюджета.

Учитывая вышеизложенное муниципальные учреждения смогут заключить муниципальные контракты на предоставление коммунальных услуг только на первую половину отопительного периода. А на прочие расходы, которые перечислены выше, заключить контракты и договора на первый квартал 2021 года, в связи с не доведением до учреждений лимитов в полном объеме необходимом на их содержание.

Глава 5. Обоснование необходимости изменения стоимости арендной платы в 2022 году

Основным направлением при решении вопроса по наполняемости бюджета является увеличение поступлений доходов от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности.

Финансовая нагрузка на местные бюджеты ежегодно возрастает, в том числе и по выполнению показателей «дорожной карты» по заработной плате в учреждениях социальной сферы, а также для доведения заработной платы по уровня минимального размера заработной платы, роста платежей за коммунальные услуги, стоимости горюче-смазочных материалов для организации подвоза школьников, организации питания школьников и прочие расходы. Дополнительные средства областью в настоящее время не выделены.

Поэтому, сегодня необходимо принять решение о возможности увеличения размера арендной платы за арендуемые земельные участки.

При этом необходимо разумно подойти к данному мероприятию в рамках экономического обоснования.

Порядок определения размера арендной платы за использование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Закон Еврейской автономной области от 01.07.2015 № 747-03 «О порядке определения размера арендной платы», действующий ранее был признан утратившим силу, с пролонгацией срока действия до 01.01.2020 г.

Для земельных участков, в соответствии с новым порядком, принятым постановлением правительства Еврейской автономной области от 28.12.2019 № 491-ПП «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Еврейской автономной области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов» (с изм. от 08.07.2020 №243-пп, от 23.08.2021 №284-пп, от 22.10.2021 №424-пп (далее - Постановление), предусмотрен следующий механизм расчета арендной платы за землю.

Механизм расчёта арендной платы

Размер арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов (далее - земельные участки), определяется договором аренды. Если иное не установлено федеральными законами, размер арендной платы за земельные участки устанавливается в годовом исчислении и рассчитывается по формуле:

, где:

A - арендная плата за земельный участок (рублей в год);

Cпм - ставка арендной платы (рублей);

K - размер коэффициента, учитывающий виды разрешенного использования, осуществляемые на арендуемом земельном участке (далее - коэффициент);

S - площадь земельного участка.

Постановлением Правительства Еврейской автономной области от 22.10.2021 №424-пп п. 6, 7 постановления Правительства ЕАО от 28.12.2019 №491-пп с 01.01.2022 признаны утратившими силу.

Тем, самым размер ставки арендной платы и размеры коэффициентов за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена необходимо установить органам местного самоуправления.

Постановлением администрации муниципального района от \_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_ «Об установлении ставок арендной платы и размеров коэффициентов, учитывающих виды разрешенного использования, осуществляемые на арендуемых земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования «Октябрьский муниципальный район» Еврейской автономной области»:

- установлена ставка арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в размере средней кадастровой стоимости для Октябрьского муниципального района, установленные постановлениями Правительства Еврейской автономной области от 26.11.2019 № 420*-*пп «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель лесного фонда, земель особо охраняемых территорий и объектов, земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Еврейской автономной области» и от 06.12.2011 № 618*-*пп «О государственной кадастровой оценке земельных участков в составе земель населенных пунктов Еврейской автономной области».

Данный порядок распространяется на договоры аренды, заключенные без торгов.

Поскольку производственная деятельность хозяйствующих субъектов неразрывно связана с землей, которая используется как основа и средство производства, то земельный участок можно рассматривать с позиции полезности и доходности использования. Несомненно, доходность коммерческой недвижимости и ее рыночная стоимость находятся в прямой зависимости, а значит, изменение рыночной стоимости может служить индикатором изменения рентабельности бизнеса, осуществляемого на территории земельного участка.

Кроме того, при расчете коэффициентов учитывался также бюджетный интерес - ставки арендной платы призваны обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов муниципального образования и арендаторов земельных участков.

Данным проектом постановления муниципального района затрагиваются виды разрешенного использования земельных участков в части применения нового порядка расчета стоимости арендной платы.

Что касается рентабельности использования земельных участков, тут необходимо изучить себестоимость произведенной продукции, конечную стоимость продукции сельского хозяйства, для того чтобы рассмотреть рыночную стоимость земель сельскохозяйственного назначения.

Для примера, за основу взята сельскохозяйственная культура - соя. Данная культура занимает наибольшую часть в разрезе посевных площадей на территории района. Планируемая площадь к посадке данной культуры на 2022 год составит 35578,6 га (по уровню убранной площади 2021 года).

Укрупненный расчет выручка от реализации сои

По информации из общедоступных источников, стоимость реализации сои на территории Еврейской автономной области и соседних регионов сложилась в среднем 25,5 руб. за кг. за период с 01.01.2020-30.09.2021.

Средняя цена за сою в 2020 году составляла 20,89 руб. за кг.

Средняя цена за сою в 2021 году составляет 32,46 руб. за кг.

В третьем квартале 2021 года средняя цена за 1 кг. сои составляет 49,7 руб.

Уровень урожайности сои в 2019 году составил 7,2 ц/га (~ 0,72 т/га).

Уровень урожайности сои в 2020 году составил 9,4 ц/га (~ 0,94 т/га).

Уровень урожайности сои в 2021 году составил 11,3 ц/га (~ 1,13 т/га).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Исходные данные | 2019 год | 2020 год | 2021 год |
| Площадь занятой под выращивание сои, га | 30025 | 35702,7 | 35578,6 |
| Уровень урожайности сои, т/га | 0,72 | 0,94 | 1,13 |
| Среднерыночная стоимость реализации, руб/т | 20000,0 | 20890,0 | 32460,0 |
| Себестоимость, в тыс. руб. | 432 360,00 | 701 079,64 | 1 305 015,93 |

Стоимость аренды земель, засеянных данной культурой по укрупненным расчетам (по максимальной ставке) за 2019 год составила:

30025 га \* 1591,2 руб.га. **=** 47775,8 тыс**.** руб.,

Стоимость аренды земель, засеянных данной культурой по укрупненным расчетам (по максимальной ставке) за 2020 год составила:

35702,7 га \* 1640,24 руб.га. **=** 58560,99 тыс**.** руб.,

Стоимость аренды земель, засеянных данной культурой по укрупненным расчетам за 2021 год составила:

35578,6 га \* 1640,24 руб.га. **=** 58357,44 тыс**.** руб.,

Стоимость аренды в составе себестоимости в 2019 году занимает 11,05 % от предполагаемой выручки, в 2020 году – 8,35 %, в 2021 году – 4,47 %. Что свидетельствуют о незначительном влиянии, в структуре себестоимости сельскохозяйственной продукции размера арендной на доходность земельного участка.

Указанный факт позволяет сделать выводы о высокой ликвидности земельных участков сельхозназначения, и недополучение бюджетом возможных неналоговых доходов.

Корректирующий коэффициент предназначен для установления арендной платы за земельные участки в соответствии с фактической доходностью земельных участков, установленной рынком.

В связи с изменением кадастровой стоимости по ряду видов использования земельных участков, при применении ранее действующих коэффициентов стоимостная составляющая арендной платы за 1 га резко возрастает в сравнении с 2019 годом.

Вывод: в связи с изменениями законодательства на уровне субъекта, органам местного самоуправления всех уровней необходимо привести в соответствие действующие на территориях муниципальные правовые акты.

На основании вышеизложенного, а также в целях пополнения доходной части бюджета Октябрьского муниципального района предлагается пересмотреть установленные размеры коэффициентов, учитывающих виды разрешенного использования, осуществляемые на арендуемых земельных участках, с учетом всех доводов, отраженных в данном экономическом обосновании.

Предлагается пересмотреть стоимость арендной платы, по видам разрешенного использования, согласно таблице сравнивая коэффициенты, действовавшие в 2019 году и предлагаемые в 2022 году, так как коэффициент, используемый в 2020-2021 годах равен размеру коэффициента, который будет применен 2022 году.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/  п | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Арендная  ставка | Плошадь, S, га | Коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования, в  Октябрьском МР 2019 год | Предложение об  установлении коэффициента учитывают его вид разрешенного использования, в Октябрьском МР | Начисление по 2019 году | Начисление по 2020-2021 гг. | Плановая стоимость арендной платы в 2022 году |
|  | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | Сельскохозяйственное использование в том числе: |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.1. | Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.20 | 4,04 | 1 | 0,102 | 0,0406 | 1591,2 | 1640,24 | 1640,24 |
| 1.2. | - для крестьянских (фермерских) хозяйств, индивидуальных предпринимателей | 4,04 | 1 | 0,07 | 0,0284 | 1092,00 | 1147,36 | 1147,36 |
| 1.3. | - для крестьянских (фермерских) хозяйств, индивидуальных предпринимателей, занимающихся разведением КРС при поголовье не менее 30 голов) | 4,04 | 1 | 0,027 | 0,012 | 421,2 | 484,8 | 484,8 |
| 2 | Растениеводство в том числе: |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.1. | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.6 | 4,04 | 1 | 0,102 | 0,0406 | 1591,2 | 1640,24 | 1640,24 |
| 2.2. | - для крестьянских (фермерских) хозяйств, индивидуальных предпринимателей | 4,04 | 1 | 0,07 | 0,0284 | 1092,00 | 1147,36 | 1147,36 |
| 2.3. | - для крестьянских (фермерских) хозяйств, индивидуальных предпринимателей, занимающихся разведением КРС при поголовье не менее 30 голов) | 4,04 | 1 | 0,027 | 0,012 | 421,2 | 484,8 | 484,8 |
| 3 | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур в том числе: |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.1. | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур | 4,04 | 1 | 0,102 | 0,0406 | 1591,2 | 1640,24 | 1640,24 |
| 3.2 | - для крестьянских (фермерских) хозяйств, индивидуальных предпринимателей | 4,04 | 1 | 0,07 | 0,0284 | 1092,00 | 1147,36 | 1147,36 |
| 3.3 | - для крестьянских (фермерских) хозяйств, индивидуальных предпринимателей, занимающихся разведением КРС при поголовье не менее 30 голов) | 4,04 | 1 | 0,027 | 0,012 | 421,2 | 484,8 | 484,8 |
| 4 | Овощеводство в том, числе: |  |  |  |  |  |  |  |
| 4.1. | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | 4,04 | 1 | 0,102 | 0,0406 | 1591,2 | 1640,24 | 1640,24 |
| 4.2. | - для крестьянских (фермерских) хозяйств, индивидуальных предпринимателей | 4,04 | 1 | 0,07 | 0,0284 | 1092,00 | 1147,36 | 1147,36 |
| 4.3. | - для крестьянских (фермерских) хозяйств, индивидуальных предпринимателей, занимающихся разведением КРС при поголовье не менее 30 голов) | 4,04 | 1 | 0,027 | 0,012 | 421,2 | 484,8 | 484,8 |
| 5 | Животноводство:  Осуществление хозяйственной деятельности связанной с производством продукции животноводства, в том числе:  -сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных;  -размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции | 4,04  4,04 | 1  0,1 | 0,016  0,647 | 0,0064  0,0647 | 249,6  244,56 | 258,56  261,39 | 258,56  261,39 |
| 6 | Скотоводство: Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных;  -производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 4,04  4,04 | 1  0,1 | 0,016  0,647 | 0,0064  0,0647 | 249,6  244,56 | 258,56  261,39 | 258,56  261,39 |
| 7 | Птицеводство | 4,04 | 0,1 | 0,647 | 0,0647 | 244,56 | 261,39 | 261,39 |
| 8 | Свиноводство | 4,04 | 0,1 | 0,647 | 0,0647 | 244,56 | 261,39 | 261,39 |
| 9 | Пчеловодство | 4,04 | 0,1 | 0,324 | 0,06 | 236,52 | 242,4 | 242,4 |
| 10 | Рыбоводство | 4,04 | 0,1 | - | 1 | - | - | 4040 |
| 11 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 4,04 | 0,1 | 0,647 | 0,0647 | 200,57 | 261,39 | 261,39 |
| 12 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | 4,04 | 0,1 | - | 0,04 | - | - | 161,6 |
| 13 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | 4,04 | 0,1 | 0,647 | 0,0647 | 200,57 | 261,39 | 261,39 |
| 14 | Сенокошение | 4,04 | 1 | 0,016 | 0,0064 | 249,6 | 258,56 | 258,56 |
| 15 | Выпас сельскохозяйственных животных | 4,04 | 1 | 0,016 | 0,0064 | 249,6 | 258,56 | 258,56 |
| 16 | Жилая застройка | 27,48 | 0,1 | 0,011 | 0,02 | 691,68 | 549,6 | 549,6 |
| 17 | Для индивидуального жилищного строительства | 27,48 | 0,1 | 0,011 | 0,02 | 691,68 | 549,6 | 549,6 |
| 18 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 27,48 | 0,1 | 0,011 | 0,02 | 691,68 | 549,6 | 549,6 |
| 19 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | 27,48 | 0,1 | 0,011 | 0,02 | 691,68 | 549,6 | 549,6 |
| 20 | Блокированная жилая застройка | 27,48 | 0,1 | 0,011 | 0,02 | 691,68 | 549,6 | 549,6 |
| 21 | Хранение автотранспорта | 87,43 | 0,1 | 0,06 | 0,06 | 11672,4 | 5245,8 | 5245,8 |
| 22 | Размещение гаражей для собственных нужд | 87,43 | 0,1 | 0,06 | 0,06 | 11672,4 | 5245,8 | 5245,8 |
| 23 | Общественное использование объектов капитального строительства | 31,54 | 0,1 | - | 0,13 | - | - | 4100,2 |
| 24 | Предоставление коммунальных услуг | 31,54 | 0,1 | 0,162 | 0,08 | 3925,26 | 2523,2 | 2523,2 |
| 25 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 31,54 | 0,1 | 0,162 | 0,213 | 6526,98 | 6718,02 | 6718,02 |
| 26 | Оказание услуг связи | 13,71 | 0,1 | - | 0,05 | - | - | 685,5 |
| 27 | Среднее и высшее профессиональное образование | 42,89 | 0,1 | - | 0,015 | - | - | 643,35 |
| 28 | Общественное управление | 42,56 | 0,1 | - | 0,1 | - | - | 4256,0 |
| 29 | Приюты для животных | 42,56 | 0,1 | - | 0,01 | - | - | 425,6 |
| 30 | Деловое управление | 144,77 | 0,1 | 0,11 | 0,06 | 8423,8 | 8686,2 | 8686,2 |
| 31 | Магазины | 144,77 | 0,1 | 0,2 | 0,1 | 23496,00 | 14477 | 14477 |
| 32 | Банковская и страховая деятельность | 42,89 | 0,1 |  | 0,184 | 7658,0 | 7891,76 | 7891,76 |
| 33 | Гостиничное обслуживание | 10,35 | 0,1 | - | 0,15 | - | - | 1552,5 |
| 34 | Развлекательные мероприятия | 144,77 | 0,1 | - | 2 | - | - | 289540,0 |
| 35 | Служебные гаражи | 87,43 | 0,1 | - | 0,6 | - | - | 52458,0 |
| 36 | Заправка транспортных средств | 144,77 | 0,1 | - | 0,6 | - | - | 86862,0 |
| 37 | Обеспечение дорожного отдыха | 144,77 | 0,1 | - | 0,6 | - | - | 86862,0 |
| 38 | Автомобильные мойки | 144,77 | 0,1 | - | 0,6 | - | - | 86862,0 |
| 39 | Ремонт автомобилей | 144,77 | 0,1 | 0,011 | 0,0153 | 2139,94 | 2214,98 | 2214,98 |
| 40 | Отдых (рекреация) | 42,89 | 0,1 | - | 1 | - | - | 42890,0 |
| 41 | Оборудованные площадки для занятия спортом | 42,89 | 0,1 | 0,003 | 0,0023 | 95,01 | 98,65 | 98,65 |
| 42 | Недропользование | 13,71 | 1 | 0,022 | 0,02 | 229,9 | 274,2 | 274,2 |
| 43 | Связь | 13,71 | 0,1 | 1,079 | 1,111 | 16400,8 | 15231,81 | 15231,81 |
| 44 | Склады | 31,54 | 0,1 | 0,431 | 0,133 | 4072,95 | 4194,82 | 4194,82 |
| 45 | Складские площадки | 31,54 | 0,1 | 0,431 | 0,133 | 4072,95 | 4194,82 | 4194,82 |
| 46 | Размещение автомобильных дорог | 13,71 | 1 | 1 | 0,045 | 6000,0 | 6169,5 | 6169,5 |
| 47 | Обслуживание перевозок пассажиров | 13,71 | 0,1 | 0,011 | 0,033 | 443,19 | 452,43 | 452,43 |
| 48 | Заготовка древесины | 31,54 | 0,1 | 2 | 0,7 | 21500,0 | 22057,0 | 22057,0 |
| 49 | Ведение  огородничества | 27,48 | 0,1 | 0,02 | 0,0059 | 6,2 | 162,13 | 162,13 |

Увеличение арендной платы по видам указанным в строках 1-9, 11, 13-15, 25, 30, 32, 39, 41-42, 44-48 на уровень прогнозируемый уровень инфляции в 2020 году равный 3 %, увеличение на уровень инфляции в 2022 году не планируется.

Коэффициенты по видам, указанным в строках 10, 12, 23, 26-29, 33-38, 40, ранее не устанавливались, ввиду отсутствия договоров аренды, заключенных по данным видам разрешенного использования.

Для вида разрешенного использования (далее ВРИ)- выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур - для крестьянских (фермерских) хозяйств предлагается установить льготную ставку арендной платы снизив основную ставку на 30 %.

Для крестьянских (фермерских) хозяйств, занимающихся разведением КРС (не менее 30 голов) предлагается установить льготную ставку арендной платы снизив основную ставку на 70 %.

Для ВРИ пчеловодство - увеличение арендной платы произойдет на уровень инфляции, изменение произойдет из-за отклонения ставки по арендной плате от ранее действующей кадастровой стоимости (от 0,58 руб. до 1,56 руб. за кв.м. Ранее применялся коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования на уровне 0,324. При обосновании коэффициента 0,06 расчет производился от средней кадастровой стоимости за все участки, используемые под пчеловодство в размере 0,73 руб. за кв.м.

В отношении коэффициентов для ВРИ хранение и переработка сельскохозяйственной продукции и обеспечение сельскохозяйственного производства предлагается снизить коэффициент в 10 раз от ранее применявшегося коэффициента 2019 года с 0,647 до 0,0647.

Для ВРИ предоставление коммунальных услуг произойдет снижение арендной платы с 3925,26 руб. за 1000 кв.м. до 2523,2 руб. в связи с тем, что данная ставка применяется в отношении муниципальных предприятий оказывающих социально значимые услуги для населения и учреждений района.

Для ВРИ ведение огородничества предлагается применение коэффициента 0,0059, при максимально возможном 0,02, в таком случае арендная плата составит 162,13 руб. за 1000 кв.м, что больше действовавшей платы в 2019 году, но вместе с тем при сопоставлении с предлагаемой стоимостью арендной платы по категориям малоэтажная многоквартирная жилая застройка, для ведения личного подсобного хозяйства, блокированная жилая застройка почти в 4 раза меньше.

При использовании земельного участка гражданами для выращивания сельскохозяйственной продукции (сои), коэффициент 0,0059, при котором арендная плата составит 1612,3 руб. за 1 га, что сопоставимо с предполагаемой арендной платой по следующим категориям земель вне населенных пунктов: растениеводство, выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур.

**Предполагаемый эффект от изменения стоимости арендной платы по наиболее востребованным категориям земель**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Начисление по 2019 году, в руб. | Плановая стоимость арендной платы, в руб. | Доходы от арендной платы в 2019 году, тыс. руб | Плановые доходы в год при изменении стоимости арендной платы, тыс.руб. в 2022 году |
| 1 | Растениеводство | 1591,2 | 1640,24 | 12804,1 | 13188,22 |
| 2 | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | 1591,2 | 1640,24 |
| 3 | Животноводство | 2445,66 | 2613,88 | 9,0 | 9,6 |
| 4 | Пчеловодство | 236,52 | 242,4 | 30,3 | 32,3 |
| 5 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | 57,36 | 161,6 | 4,4 | 15,4 |
| 6 | Хранение и переработка сельскохозяйственной  продукции и обеспечение сельскохозяйственного производства | 686 | 714,4 | 5,15 | 6,57 |
| 7 | Сенокошение  Выпас сельскохозяйственных животных | 249,6 | 258,56 | 958,5 | 1240,6 |
| 8 | Жилая застройка | 691,68 | 549,6 | 101,8 | 95,3 |
| 9 | Хранение автотранспорта | 11672,4 | 5245,8 | 16,7 | 25,1 |
| 10 | Предоставление коммунальных услуг | 3925,26 | 2523,2 | 1200,2 | 1815,3 |
| 11 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 6526,98 | 6718,02 | 76,9 | 79,2 |
| 12 | Деловое управление | 8423,8 | 8686,2 | 2,5 | 2,6 |
| 13 | Магазины | 23496,0 | 14477,0 | 14,3 | 14,3 |
| 14 | Ремонт автомобилей | 2139,94 | 2214,98 | 4,9 | 5,1 |
| 15 | Оборудованные площадки для занятия спортом | 95,01 | 128,67 | 1,2 | 1,3 |
| 16 | Недропользование | 229,9 | 274,2 | 1,1 | 1,37 |
| 17 | Связь | 16400,8 | 15231,81 | 160,3 | 165,3 |
| 18 | Склады | 4072,95 | 4194,82 | 29,3 | 30,1 |
| 19 | Размещение автомобильных дорог | 6000,0 | 6169,5 | 130,2 | 133,9 |
| 20 | Заготовка древесины | 21500,0 | 22057,0 | 15,1 | 15,5 |
| 21 | Ведение огородничества | 6,2 | 162,13 | 13,9 | 81,7 |
| 22 | Обслуживание перевозок пассажиров | 443,19 | 452,3 | 5,6 | 5,7 |
|  | Всего: |  |  | 15585,45 | 16964,46 |
|  | Планируемый эффект: |  |  |  | 1379,01 |

**Информация об образовании, квалификации лица, составившего экономическое обоснование:**

Экономическое обоснование установления ставок арендной платы и размера коэффициентов, учитывающих виды разрешенного использования, осуществляемые на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных в аренду без торгов на территории муниципального образования "Октябрьский муниципальный район" Еврейской автономной области составлено первым заместителем главы администрации муниципального района Бондаренко Еленой Викторовной, имеющей высшее экономическое образование, по специальности «Экономическая теория», имеющая опыт работы в комитете по управлению муниципальным имуществом администрации с 2007 по 2020 годы.

С января 2020 года по настоящее время занимающая должность первого заместителя главы администрации, курирующего вопросы сельского хозяйства, комитета по управлению муниципальным имуществом, а также отдела районного хозяйства, отдела экономики, потребительского рынка и внешнеэкономических связей.

Список использованных источников и литературы

1. <http://www.eao.ru/o-eao/obshchie-svedeniya/>.
2. Распоряжение Правительства Еврейской автономной области от 18 июня 2021 г. N 192-рп "О докладе о состоянии и об охране окружающей среды в Еврейской автономной области в 2020 году"
3. Постановление администрации муниципального района от 08.11.2021 №161 «Об одобрении прогноза социально-экономического развития муниципального образования «Октябрьский муниципальный район» Еврейской автономной области на 2022 год и на плановый период 2023-2024 годов».
4. Решение Собрания депутатов муниципального района от 03.12.2021 №125 «О бюджете муниципального образования «Октябрьский муниципальный район» Еврейской автономной области на 2022 год и плановый период 2023 и 2024 годов».