



**ДЕПАРТАМЕНТ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ИЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

пл. Ленина, д. 1, г. Смоленск, 214008
Тел./факс (4812) 20-59-12
e-mail: depim@admin-smolensk.ru,
<https://depim.admin-smolensk.ru/>

№ _____
на № _____ от _____

Отчет

**по результатам предварительной оценки регулирующего воздействия
проекта постановления Правительства Смоленской области «О внесении
изменений в Положение о порядке принятия Губернатором Смоленской
области решения о предоставлении юридическим лицам земельных участков,
находящихся в федеральной собственности, муниципальной собственности
либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без
проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов,
размещения объектов социально-культурного,
коммунально-бытового назначения»**

а) описание содержания предлагаемого правового регулирования.

Проект постановления Администрации Смоленской области «О внесении изменений в Положение о порядке принятия Губернатором Смоленской области решения о предоставлении юридическим лицам земельных участков, находящихся в федеральной собственности, муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов, размещения объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения» (далее – проект постановления) разработан в целях приведения Положения о порядке принятия Губернатором Смоленской области решения о предоставлении юридическим лицам земельных участков, находящихся в федеральной собственности, муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов, размещения объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения, утвержденного постановлением Администрации Смоленской области от 11.05.2017 № 298 (далее – Положение), в соответствие с областным законом от 09.06.2015 № 81-з «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабный инвестиционный проект, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в государственной или

муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов» (далее – областной закон № 81-з) и Земельным кодексом Российской Федерации.

Проект постановления устанавливает возможность предоставления юридическим лицам земельных участков, находящихся в федеральной собственности, муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена (далее – земельный участок), в аренду без проведения торгов для реализации масштабного инвестиционного проекта, соответствующему критерию, установленному пунктом 10 статьи 2 областного закона № 81-з, а также необходимость указания заявителем в заявлении о предоставлении земельного участка в аренду срока аренды.

Для предоставления земельного участка в аренду заявитель вправе по собственной инициативе представить в уполномоченный орган документ, подтверждающий соответствие масштабного инвестиционного проекта критерию, установленному пунктом 10 статьи 2 областного закона № 81-з, а именно: копию протокола заседания комиссии, созданной органами местного самоуправления, по определению юридического лица, которое будет осуществлять строительство в населенном пункте Смоленской области с численностью населения менее 20 человек индивидуальных жилых домов и (или) домов блокированной застройки общей площадью не менее 3 000 квадратных метров, а также линий и объектов связи для обеспечения доступа жителей указанного населенного пункта Смоленской области к услугам подвижной радиотелефонной связи, услугам по передаче данных и предоставлению доступа к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», капитальные вложения в которое составят не менее 200 миллионов рублей.

Кроме того, в соответствии с пунктом 8 статьи 39⁸ Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка заключается на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений. Из пункта 12 статьи 39⁸ Земельного кодекса Российской Федерации следует, что при заключении договора аренды земельного участка, без проведения торгов (за исключением случаев заключения договора аренды с лицом, которым подана единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником) срок этого договора устанавливается по выбору арендатора с учетом ограничений, предусмотренных пунктом 8 статьи 39⁸ Земельного кодекса Российской Федерации. В этой связи лица, заинтересованные в предоставлении земельных участков в аренду, в заявлении о предоставлении земельного участка обязаны указывать срок аренды.

б) сведения о проблеме, на решение которой направлено предлагаемое правовое регулирование, оценка негативных эффектов, порождаемых наличием данной проблемы.

Пунктом 10 статьи 2 областного закона № 81-з предусмотрено предоставление земельного участка в аренду юридическому лицу для строительства в населенном пункте Смоленской области с численностью населения менее 20 человек

индивидуальных жилых домов и (или) домов блокированной застройки общей площадью не менее 3 000 квадратных метров, соответствующего стратегии социально-экономического развития муниципального образования Смоленской области, генеральному плану и правилам землепользования и застройки муниципального образования Смоленской области из числа муниципальных образований Смоленской области, определенных нормативным правовым актом Правительства Смоленской области, а также линий и объектов связи для обеспечения доступа жителей указанного населенного пункта Смоленской области к услугам подвижной радиотелефонной связи, услугам по передаче данных и предоставлению доступа к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», капитальные вложения в которое составят не менее 200 миллионов рублей.

Положением установлен перечень документов, представляемых юридическими лицами, заинтересованными в предоставлении земельных участков в аренду без проведения торгов. Проблемой, на решение которой направлено предлагаемое правовое регулирование, является отсутствие в данном перечне документа, подтверждающего соответствие масштабного инвестиционного проекта критерию, установленному пунктом 10 статьи 2 областного закона № 81-з.

Капитальные вложения в строительство составят могут составить не менее 200 миллионов рублей.

Муниципальные образования Смоленской области, на территории которых возможно строительство, определяются нормативным правовым актом Правительства Смоленской области.

Проект постановления направлен:

- на реализацию в регионе национальных проектов «Демография» и «Инфраструктура для жизни»;

- на увеличение доли домохозяйств, которым обеспечена возможность качественного доступа к сети «Интернет», спутниковой и мобильной (Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2024 № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года»);

- на повышение результатов достижения регионом национальных целей по показателю «Объем ввода в эксплуатацию жилой и нежилой недвижимости», включенному в перечень показателей для оценки эффективности деятельности высших должностных лиц субъектов Российской Федерации и деятельности исполнительных органов субъектов Российской Федерации, утвержденный Указом Президента Российской Федерации от 28.11.2024 № 1014;

Предоставление земельных участков в указанных целях будет способствовать демографическому росту населения в регионе, привлечению частных инвестиций в строительство индивидуального жилья и увеличению ввода индивидуального жилья в эксплуатацию, а также увеличению доли домохозяйств, которым обеспечена возможность качественного высокоскоростного широкополосного доступа к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», в том числе с использованием сетей (инфраструктуры) спутниковой и мобильной связи.

Увеличение количества, строящегося в Смоленской области индивидуального жилья, в дальнейшем станет источником пополнения доходной части бюджетов за счет имущественных налогов.

в) сведения о целях предлагаемого правового регулирования и обоснование их соответствия целям и приоритетам государственной политики и направлениям деятельности органов исполнительной власти Смоленской области; ключевые показатели достижения целей предлагаемого правового регулирования и срок оценки их достижения.

Цель предлагаемого правового регулирования	Наименование ключевых показателей достижения цели предлагаемого правового регулирования	Значения ключевых показателей достижения цели предлагаемого правового регулирования	Единица измерения ключевых показателей	Сроки достижения цели
Приведение Положения в соответствие с областным законом № 81-з и Земельным кодексом Российской Федерации	Принятие проекта постановления Правительства Смоленской области	Принято постановление Правительства Смоленской области	единица	август 2025 года

г) оценка расходов областного бюджета в связи с реализацией предлагаемого правового регулирования с использованием количественных методов.

Принятие и реализация проекта постановления не потребует финансирования за счет средств областного бюджета, бюджетов иных уровней или внебюджетных источников.

д) описание возможных альтернативных способов предлагаемого правового регулирования (необходимые мероприятия, результат оценки последствий).

Региональный опыт в части установления нормы о соответствии масштабного инвестиционного проекта критерию, установленному пунктом 10 статьи 2 областного закона № 81-з, отсутствует.

	Вариант 1	Вариант 2
1. Содержание варианта решения проблемы	принятие проекта постановления	непринятие проекта постановления
2. Качественная характеристика и оценка динамики численности потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования в среднесрочном периоде (1 - 3 года)	количество потенциальных заявителей увеличится	количество потенциальных заявителей останется без изменений

3. Оценка дополнительных расходов (доходов) потенциальных адресатов регулирования, связанных с введением предлагаемого правового регулирования	дополнительные расходы (доходы) указаны в пункте «ж»	дополнительные расходы (доходы) указаны в пункте «ж»
4. Оценка расходов (доходов) областного бюджета, связанных с введением предлагаемого правового регулирования	дополнительные расходы (доходы) отсутствуют	дополнительные расходы (доходы) отсутствуют
5. Оценка возможности достижения заявленных целей регулирования посредством применения рассматриваемых вариантов предлагаемого правового регулирования	цели регулирования будут достигнуты	цели регулирования не будут достигнуты
6. Оценка рисков неблагоприятных последствий	отсутствуют	риск невозможности приведения Положения в соответствие с областным законом № 81-з и Земельным кодексом Российской Федерации и, как следствие, невозможность предоставления юридическим лицам земельных участков в аренду без проведения торгов в целях реализации масштабного инвестиционного проекта, соответствующего критерию, установленному пункту 10 статьи 2 областного закона № 81-з, что, в свою очередь, повлияет на поступление денежных средств в бюджеты
7. Обоснование выбора предпочтительного варианта решения выявленной проблемы	Выбран вариант № 1, в рамках которого возможно достижение цели предлагаемого правового регулирования, а именно: предоставление в населенных пунктах Смоленской области с численностью населения менее 20 человек земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов, домов блокированной застройки, а также линий и объектов связи. Детальное описание предлагаемого варианта решения проблемы: В целях реализации пункта 10 статьи 2 областного закона № 81-з проектом постановления устанавливается возможность предоставления земельных участков в аренду юридическим лицам для строительства в населенных пунктах Смоленской области с численностью населения менее 20 человек индивидуальных жилых домов и (или) домов блокированной застройки общей площадью не менее 3 000 квадратных метров, а также линий и объектов связи для обеспечения доступа жителей указанного населенного пункта Смоленской области к услугам подвижной радиотелефонной связи, услугам по передаче данных и предоставлению доступа к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».	

	Капитальные вложения в строительство составят не менее 200 миллионов рублей. Муниципальные образования Смоленской области, на территории которых возможно строительство, определяются нормативным правовым актом Правительства Смоленской области. Проект постановления направлен: - на реализацию в регионе национальных проектов «Демография» и «Инфраструктура для жизни»; - на увеличение доли домохозяйств, которым обеспечена возможность качественного доступа к сети «Интернет», спутниковой и мобильной (Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2024 № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года»); - на повышение результатов достижения регионом национальных целей по показателю «Объем ввода в эксплуатацию жилой и нежилой недвижимости», включенному в перечень показателей для оценки эффективности деятельности высших должностных лиц субъектов Российской Федерации и деятельности исполнительных органов субъектов Российской Федерации, утвержденный Указом Президента Российской Федерации от 28.11.2024 № 1014; Предоставление земельных участков в указанных целях будет способствовать демографическому росту населения в регионе, привлечению частных инвестиций в строительство индивидуального жилья и увеличению ввода индивидуального жилья в эксплуатацию, а также увеличению доли домохозяйств, которым обеспечена возможность качественного высокоскоростного широкополосного доступа к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», в том числе с использованием сетей (инфраструктуры) спутниковой и мобильной связи. Увеличение количества строящегося в Смоленской области индивидуального жилья в дальнейшем станет источником пополнения доходной части бюджетов за счет имущественных налогов
--	---

е) описание основных групп субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием.

Проект постановления затрагивает интересы юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельных участков в аренду без проведения торгов для реализации масштабного инвестиционного проекта, соответствующего критерию, установленному пунктом 10 статьи 2 областного закона № 81-з.

ж) оценка изменений расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности на осуществление такой деятельности, связанных с необходимостью соблюдать введенные обязанности, запреты и

ограничения, возлагаемые на них предлагаемым правовым регулированием, с использованием количественных методов.

Расчет возможных издержек юридических лиц при обращении с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов и прилагаемых к нему документов:

Название требования: представление документов в Министерство имущественных и земельных отношений Смоленской области.

Тип информационного элемента: документы для передачи государственным органам.

Масштаб: число заявителей - 1 ед.

Частота: при возникновении необходимости.

Действия:

- подготовка документов - 4,00 чел./час;
- предоставление документов в государственный орган – 2,00 чел/час.

Список приобретений: бумага формата А4 (7 листов), расходные материалы для МФУ.

Среднемесячная заработная плата по Смоленской области: Среднемесячная начисленная заработная плата по видам экономической деятельности за апрель 2025 года составила 66 429 рублей (данные Смоленскстат).

Средняя стоимость часа работы:

В 2025 году для 5-ти дневной рабочей недели (количество рабочих дней составляет 247) и при 8-ми часовом рабочем дне:

- 1) $247 / 12 = 21$ рабочий день в месяце;
- 2) $66\,429 / 21 / 8 = 395,41$ рубль в час.

Расчет действия по подготовке документов:

- 1) $395,41 * 4 * 1 = 1\,581,64$ рубля – оплата труда;
- 2) $405 / 500 * 7 = 5,67$ рубля – оплата бумаги (исходя из стоимости пачки бумаги 405 рублей и примерного количества затраченных листов – 7 листов листа);
- 3) $4 * 7 = 28,00$ рублей – затраты по копированию и распечатыванию документов (исходя из стоимости затрат на 1 лист – 4 рубля);
- 4) $1\,581,64 + 5,67 + 28,0 = 1\,615,31$ рублей.

Расчет действия по подаче документов в составе пакета документов в государственный орган:

- 1) $395,41 * 2 * 1 = 790,82$ рубля – оплата труда;
- 2) $0,1 * 100 * 56,92 = 569,20$ рублей (стоимость проезда: средняя стоимость 1 литра бензина АИ-92 в Смоленской области по состоянию на 23.06.2025 – 56,92 рубля, исходя из расчета расхода бензина 10 литров на 100 км);

Общая стоимость требования по подаче документов в составе пакета документов в государственный орган: $1\,615,31 + 790,82 + 569,20 = 2\,975,33$ рублей.

з) сведения о результатах проведения публичных обсуждений.

Ссылка на сайт в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», где размещена информация о проведении публичного обсуждения: <https://regulation.admin-smolensk.ru/projects#npa=827>.

В публичных обсуждениях принял участие исполняющий полномочия Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Смоленской области Р.В. Юрицын. Замечания и предложения о доработке проекта постановления по результатам публичного обсуждения отсутствуют, проект нормативного правового акта концептуально одобрен (сводка замечаний и предложений, поступивших в ходе публичного обсуждения проекта, прилагается).

Срок проведения публичных обсуждений: 7 календарных дней (с 23.06.2025 по 29.06.2025).

и) обоснование необходимости представления субъектом предпринимательской и инвестиционной деятельности документов, предусмотренных проектом НПА, в разрезе каждого такого документа.

№ п/п	Наименование документа	Обоснование предоставления документа
1.	Протокол заседания созданной органом местного самоуправления муниципального образования Смоленской области комиссии по определению юридического лица, которое будет осуществлять строительство в населенном пункте Смоленской области с численностью населения менее 20 человек индивидуальных жилых домов и (или) домов блокированной застройки общей площадью не менее 3 000 квадратных метров, соответствующее стратегии социально-экономического развития муниципального образования Смоленской области, генеральному плану и правилам землепользования и застройки муниципального образования Смоленской области из числа муниципальных образований Смоленской области, определенных нормативным правовым актом Правительства Смоленской области, а также линий и объектов связи для обеспечения доступа жителей указанного населенного пункта Смоленской области к услугам подвижной радиотелефонной связи, услугам по передаче данных и предоставлению доступа к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», капитальные вложения в которое составят не менее 200 миллионов рублей	представляется для подтверждения, что земельный участок может быть предоставлен юридическому лицу в аренду без проведения торгов для строительства в населенном пункте Смоленской области с численностью населения менее 20 человек индивидуальных жилых домов и (или) домов блокированной застройки общей площадью не менее 3 000 квадратных метров, соответствующего стратегии социально-экономического развития муниципального образования Смоленской области, генеральному плану и правилам землепользования и застройки муниципального образования Смоленской области из числа муниципальных образований Смоленской области, определенных нормативным правовым актом Правительства Смоленской области, а также линий и объектов связи для обеспечения доступа жителей указанного населенного пункта Смоленской области к услугам подвижной радиотелефонной связи, услугам по передаче данных и предоставлению доступа к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», капитальные вложения в которое составят не менее 200 миллионов рублей, копии протокола заседания комиссии по определению юридического лица, которое будет осуществлять строительство (представляется по собственной инициативе)

к) степень регулирующего воздействия (низкая, средняя, высокая).

Проект постановления соответствует средней степени регулирующего воздействия, установленной постановлением Администрации Смоленской области от 13.11.2015 № 718.

л) Наличие или отсутствие в проекте НПА обязательных требований:

Проект постановления не содержит обязательные требования.

м) Сведения об установлении сроков вступления в силу НПА, содержащего обязательные требования; сведения об установлении срока действия НПА, содержащего обязательные требования:

Проект постановления вступает в силу с момента его принятия.

Министр

Е.В. Макаревская