

## **Заключение об оценке регулирующего воздействия**

от «24» сентября 2025 г.

Заключение подготовлено Министерством экономического развития Смоленской области (далее – Министерство) по результатам проведения углубленной оценки регулирующего воздействия в соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов областных нормативных правовых актов, утвержденным постановлением Администрации Смоленской области от 13.11.2015 № 718.

<p><b>1. Сведения о проекте областного нормативного правового акта с указанием степени регулирующего воздействия (низкая, средняя, высокая), а также информации о наличии или отсутствии в проекте областного нормативного акта обязательных требований с указанием его срока вступления в силу и срока действия</b></p>
--

Проект постановления Правительства Смоленской области «О внесении изменений в постановление Администрации Смоленской области от 28.11.2006 № 416» (далее – проект постановления).

Проектом постановления вносятся изменения в постановление Администрации Смоленской области от 28.11.2006 № 416 «О порядке сдачи в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности Смоленской области» (далее – Порядок) в целях приведения Порядка в соответствие с Федеральным законом от 08.08.2024 № 321-ФЗ «О внесении изменений в статьи 39.7 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации и в статью 3 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке».

Проектом постановления уточняется порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Смоленской области (далее – земельные участки), предоставляемые в аренду без проведения торгов.

Согласно проекту постановления размер арендной платы определяется с учетом ставки арендной платы, размер которой устанавливается нормативным правовым актом органа местного самоуправления муниципального образования Смоленской области (муниципального округа, городского округа) по видам разрешенного использования земель (процент от кадастровой стоимости).

Проектом постановления дополняется перечень документов, представляемых в уполномоченный орган юридическим лицом, заинтересованным в предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов для реализации масштабного инвестиционного проекта, размещения объекта социально-культурного, коммунально-бытового назначения, ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности.

Кроме того, проектом постановления уточняются формы заявления о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов для реализации масштабного инвестиционного проекта и заявления о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов для размещения объектов социально-

культурного, коммунально-бытового назначения в части дополнения ссылкой на норму Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой заявитель указывает срок аренды земельного участка.

*Степень регулирующего воздействия (низкая, средняя, высокая).*

*Обоснование отнесения проекта нормативного правового акта к определенной степени регулирующего воздействия:* проект постановления содержит положения, изменяющие ранее предусмотренные областными нормативными правовыми актами обязанности и запреты для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности.

Проект постановления не содержит обязательных требований, связанных с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), привлечения к административной ответственности, предоставления лицензий и иных разрешений, аккредитации, оценки соответствия продукции, иных форм оценок и экспертиз.

## **2. Исполнительный орган Смоленской области, являющийся разработчиком проекта областного нормативного правового акта**

Министерство имущественных и земельных отношений Смоленской области.

## **3. Информация о выявленных положениях проекта областного нормативного правового акта, которые необоснованно затрудняют осуществление предпринимательской и иной экономической деятельности, или об отсутствии таких положений с обоснованием сделанных выводов**

Проект постановления содержит положения, которые вводят избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности или способствуют их введению, а также способствуют возникновению их необоснованных расходов.

Обоснование сделанных выводов:

1) Согласно вносимым изменениям в пункт 2.3.7 подраздела 2.3 раздела 2 Порядка в случае поступления в Министерство в соответствии с пунктом 2.3.1 настоящего Положения заявления земельный участок предоставляется в порядке, установленном статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

При этом Федеральным законом от 08.08.2024 № 319-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статьи 10 и 10.1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» внесены изменения в статью 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, исключая особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Кроме этого в подразделе 2.3 раздела 2 Порядка отсутствует порядок принятия решения Министерством имущественных и земельных отношений Смоленской области о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов.

В целях исключения положений, способствующих введению избыточных обязанностей, запретов и ограничений для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, а также положений, способствующих возникновению

необоснованных расходов областного бюджета, Министерство считает необходимым проработать вопрос об исключении пункта 2.3.7 подраздела 2.3 раздела 2 Порядка, а также предусмотреть в подразделе 2.3 раздела 2 Порядка порядок принятия решения Министерством имущественных и земельных отношений Смоленской области о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов.

2) Согласно вносимым изменениям в подраздел 4.2 раздела 4 Порядка *размер ежегодной арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду без проведения торгов, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 2 и 6 статьи 39<sup>7</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, определяется на основании кадастровой стоимости земельных участков по следующей формуле:*

$$A_n = (\text{Скадастр} \times \text{Сап}) \times K_d / K_z, \text{ где:}$$

*A<sub>n</sub> - размер арендной платы (рублей);*

*Скадастр - кадастровая стоимость земельного участка;*

*Сап - ставка арендной платы, размер которой устанавливается нормативным правовым актом органа местного самоуправления муниципального образования Смоленской области (муниципального округа, городского округа) по видам разрешенного использования земель (процент от кадастровой стоимости) (далее – ставка арендной платы);*

*K<sub>d</sub> - количество дней использования земельного участка в течение календарного года;*

*K<sub>z</sub> - количество дней в году (365 или 366).*

*За год аренды в целях расчета арендной платы принимается период, равный финансовому году.*

При этом в показателе *Скадастр* - кадастровая стоимость земельного участка не указана единица измерения.

Кроме этого необходимо учитывать, что показатель *Сап* - ставка арендной платы, размер которой устанавливается нормативным правовым актом органа местного самоуправления муниципального образования Смоленской области (муниципального округа, городского округа) по видам разрешенного использования земель (процент от кадастровой стоимости) указывается в процентах, соответственно в указанной формуле показатель *Сап* необходимо привести в десятичную дробь, разделив его на 100%.

Таким образом, формула для расчета размера ежегодной арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду без проведения торгов, будет выглядеть следующим образом:  $A_n = (\text{Скадастр} \times \text{Сап}/100\%) \times K_d / K_z$

В целях исключения положений, способствующих введению избыточных обязанностей, запретов и ограничений для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов областного бюджета, Министерство считает необходимым указать в формуле расчета размера ежегодной арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду без проведения торгов единицу измерения показателя *Скадастр*, а также указать корректную формулу для расчета указанной арендной платы с учетом перевода показателя *Сап* в десятичную дробь.

3) Согласно пункту 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 проекта постановления в случае, если помещения в здании, сооружении, расположенных на земельном участке,

*раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам (далее – неделимый земельный участок), принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления... размер ежегодной арендной платы определяется соразмерно площади, принадлежащих этим лицам зданий, строений, помещений в них, по следующей формуле:*

$$A_n = (Скадастр \times Can) / 100 / S_{\text{з}} \times S_0$$

При этом в данной формуле не учитывается период (количество дней) аренды земельного участка в течение года.

В целях исключения положений, способствующих введению избыточных обязанностей, запретов и ограничений для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов областного бюджета, Министерство считает необходимым в формуле расчета размера ежегодной арендной платы, установленной в пункте 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 Порядка, учесть период (количество дней) аренды земельного участка в течение года.

4) Согласно пункту 4.2.3 подраздела 4.2 раздела 4 проекта постановления *в случае если здание, сооружение, расположенные на неделимом земельном участке, или помещения в указанных здании, сооружении принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности либо на таком земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, размер ежегодной арендной платы определяется, соответственно, соразмерно площади, принадлежащим этим лицам зданий, строений, помещений в них, пропорционально размеру, принадлежащих этим лицам долей в праве собственности на здания, сооружения.*

При этом в данном пункте отсутствует формула для расчета размера ежегодной арендной платы или ссылка на неё.

В целях исключения положений, способствующих введению избыточных обязанностей, запретов и ограничений для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов областного бюджета, Министерство считает необходимым в пункте 4.2.3 подраздела 4.2 раздела 4 проекта постановления указать формулу для расчета размера ежегодной арендной платы или ссылку на формулу, по которой он будет рассчитываться.

### **Количественная оценка предмета правового регулирования и выводы о возможных альтернативах предлагаемого регулирования**

Проект постановления затрагивает интересы юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельных участков в аренду без проведения торгов для реализации масштабного инвестиционного проекта, размещения объекта социально-культурного, коммунально-бытового назначения, ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности.

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 постановления Администрации Смоленской области от 28.11.2006 № 416 в соответствие с Земельным кодексом Российской Федерации	Принятие проекта постановления Правительства Смоленской области	Принято постановление Правительства Смоленской области	единица	ноябрь 2025 года

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

**Описание возможных альтернативных способов предлагаемого правового регулирования (необходимые мероприятия, результат оценки последствий):**

Министерством имущественных и земельных отношений Смоленской области рассмотрен опыт других регионов по определению размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности:

- постановление Губернатора Владимирской области от 28.12.2007 № 969 «О Порядке определения размера арендной платы, а также условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Владимирской области»;

- постановление Администрации Воронежской области от 25.04.2008 № 349 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Воронежской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена».

	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 останется без изменений	количество потенциальных заявителей останется без изменений

3. Оценка дополнительных расходов (доходов) потенциальных адресатов регулирования, связанных с введением предлагаемого правового регулирования	дополнительные доходы и расходы указаны в пункте «ж»	дополнительные доходы и расходы указаны в пункте «ж»
4. Оценка расходов (доходов) областного бюджета, связанных с введением предлагаемого правового регулирования	дополнительные доходы и расходы отсутствуют	дополнительные доходы и расходы 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 постановления Администрации Смоленской области от 28.11.2006 № 416 в соответствие с Федеральным законом № 321-ФЗ и, как следствие, риск невозможности определения размера арендной платы за земельные участки на основании кадастровой стоимости земельных участков
7. Обоснование выбора предпочтительного варианта решения выявленной проблемы	<p>выбран вариант № 1, в рамках которого возможно достижение цели предлагаемого правового регулирования, а именно: внесение изменений в постановление Администрации Смоленской области от 28.11.2006 № 416.</p> <p>детальное описание предлагаемого варианта решения проблемы: проект постановления направлен на:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- определение арендной платы за земельные участки, предоставляемые в аренду без проведения торгов, на основании кадастровой стоимости;</li> <li>- уточнение перечней документов, представляемых юридическими лицами, заинтересованными в предоставлении земельных участков в аренду без проведения торгов для реализации масштабного инвестиционного проекта, размещения объекта социально-культурного, коммунально-бытового назначения, ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности;</li> <li>- уточнение форм заявления о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов для реализации масштабного инвестиционного проекта и заявления о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов для размещения объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения.</li> </ul>	

**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, находящегося в государственной собственности Смоленской области, 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.
- предоставление документов через МФЦ в государственный орган – 0,50 чел/час.

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

Среднемесячная заработная плата по Смоленской области: Среднемесячная начисленная заработная плата по виду экономической деятельности по операциям с недвижимым имуществом за июнь 2025 года составила 43 725 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)  $43\,725 / 21 / 8 = 260,27$  руб. в час.

**Расчет действия по подготовке документов:**

1)  $260,27 * 4 * 1 = 1\,041,08$  руб. – оплата труда;

2)  $430 / 500 * 7 = 6,02$  руб. – оплата бумаги (исходя из стоимости пачки бумаги 430 рублей и примерного количества затраченных листов – 7 листов листа);

3)  $6 * 7 = 42,00$  руб. – затраты по копированию и распечатыванию документов (исходя из стоимости затрат на 1 лист – 6 руб.);

4)  $1\,041,08 + 6,02 + 42,0 = 1\,089,1$  руб.

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

1)  $260,27 * 2 * 1 = 520,54$  руб. – оплата труда;

2)  $0,1 * 100 * 59,62 = 596,20$  руб. (стоимость проезда: средняя стоимость 1 литра бензина АИ-92 в Смоленской области по состоянию на 08.09.2025 – 59,62 рубля, исходя из расчета расхода бензина 10 литров на 100 км);

**Общая стоимость требования по подаче документов в составе пакета документов в государственный орган:**  $1\ 089,1 + 520,54 + 596,20 = 2\ 205,84$  руб.

**Расчет действия по подаче через МФЦ документов в составе пакета документов в государственный орган:**

1)  $260,27 * 0,5 * 1 = 130,14$  руб. – оплата труда;

2)  $0,1 * 100 * 59,62 = 596,20$  руб. (стоимость проезда: средняя стоимость 1 литра бензина АИ-92 в Смоленской области по состоянию на 08.09.2025 – 59,62 рубля, исходя из расчета расхода бензина 10 литров на 100 км);

**Общая стоимость требования по подаче через МФЦ документов в составе пакета документов в государственный орган:**  $1\ 089,1 + 130,14 + 596,20 = 1815,44$  руб.

#### **4. Информация о результатах проведения публичных обсуждений и дополнительных публичных консультаций (при их проведении)**

Министерством имущественных и земельных отношений Смоленской области проведены публичные обсуждения проекта постановления на Интернет-Портале для публичного обсуждения проектов и действующих нормативных правовых актов органов власти Смоленской области по адресу: <https://regulation.admin-smolensk.ru/projects#npa=892>, срок проведения с 4 сентября 2025 года по 10 сентября 2025 года.

О проведении публичных обсуждений проекта постановления Министерством имущественных и земельных отношений Смоленской области уведомлены: исполняющий полномочия Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Смоленской области; Союз «Торгово-промышленная палата Смоленской области»; Смоленское региональное объединение работодателей «Научно-промышленный союз»; Смоленское региональное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»; Смоленское региональное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия».

#### **5. Позиции представителей субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, участвовавших в публичных обсуждениях и дополнительных публичных консультациях (при их проведении)**

Замечания и предложения в ходе публичных обсуждений проекта постановления не поступали.

В публичных обсуждениях принял участие Союз «Торгово-промышленная палата Смоленской области», который концептуально одобрил текущую редакцию проекта постановления.

Сводка замечаний и предложений, поступивших в ходе публичного обсуждения проекта постановления, прилагается.

#### **6. Вывод о достаточности оснований для принятия решения о введении предлагаемого разработчиком варианта правового регулирования с обоснованием сделанного вывода**

Министерством имущественных и земельных отношений Смоленской области проведена предварительная оценка регулирующего воздействия проекта

постановления и подготовлен отчет о предварительной оценке в соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов областных нормативных правовых актов, утвержденным постановлением Администрации Смоленской области от 13.11.2015 № 718.

Проект постановления разработан в соответствии с Федеральным законом от 08.08.2024 № 321-ФЗ «О внесении изменений в статьи 39.7 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации и в статью 3 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке».

## **7. Предложения по отмене, изменению проекта областного нормативного правового акта или его отдельных положений**

По результатам проведения углубленной оценки регулирующего воздействия проекта постановления в целях устранения избыточных требований и ограничений для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, а также недопущения необоснованных расходов субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности и областного бюджета, Министерство считает необходимым при доработке проекта постановления:

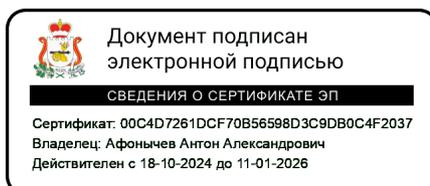
1) проработать вопрос об исключении пункта 2.3.7 подраздела 2.3 раздела 2 Порядка, а также предусмотреть в подразделе 2.3 раздела 2 Порядка порядок принятия решения Министерством имущественных и земельных отношений Смоленской области о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов;

2) указать в формуле расчета размера ежегодной арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду без проведения торгов, единицу измерения показателя *Скадастр*, а также указать корректную формулу для расчета указанной арендной платы с учетом перевода показателя *Сан* в десятичную дробь;

3) в формуле расчета размера ежегодной арендной платы, установленной в пункте 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 Порядка, учесть период (количество дней) аренды земельного участка в течение года;

4) указать в пункте 4.2.3 подраздела 4.2 раздела 4 проекта постановления формулу для расчета размера ежегодной арендной платы или ссылку на формулу, по которой он будет рассчитываться.

Министр  
экономического развития  
Смоленской области



**А.А. Афонычев**