

Начальнику управления
имущественных отношений
администрации муниципального
образования Кавказский район

Юриной Л.В.

Заключение

по результатам оценки регулирующего воздействия проекта
решения Совета муниципального образования Кавказский район
"О внесении изменений в решение Совета муниципального
образования Кавказский район от 25 сентября 2019 года № 140 "О
Порядке определения размера арендной платы за земельные
участки, находящиеся в муниципальной собственности
муниципального образования Кавказский район,
предоставленные в аренду без торгов"

Отдел экономического развития администрации муниципального образования Кавказский район как уполномоченный орган по проведению оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов муниципального образования Кавказский район рассмотрел поступивший 9 февраля 2026 г. проект решения Совета муниципального образования Кавказский район "О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Кавказский район от 25 сентября 2019 года № 140 "О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Кавказский район, предоставленные в аренду без торгов" (далее - проект), направленный для подготовки настоящего Заключения, заместителем главы муниципального образования Кавказский район И.В. Демьяненко (далее - разработчик), и сообщает следующее.

В соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов муниципального образования Кавказский район, устанавливающих новые, или изменяющих ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами обязательные требования для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, обязанности для субъектов инвестиционной деятельности, утвержденным постановлением администрации муниципального образования Кавказский район (далее - Порядок), проект подлежит проведению оценки регулирующего воздействия.

По результатам рассмотрения установлено, что при подготовке проекта требования Порядка разработчиком соблюдены.

Проект направлен разработчиком для проведения оценки регулирующего

воздействия впервые.

Проведен анализ результатов исследований, проводимых регулирующим органом с учетом установления полноты рассмотрения регулирующим органом всех возможных вариантов правового регулирования выявленной проблемы, а также эффективности способов решения проблемы в сравнении с действующим на момент проведения процедуры оценки регулирующего воздействия правовым регулированием рассматриваемой сферы общественных отношений.

Проведена оценка эффективности предложенных регулирующим органом вариантов правового регулирования, основанных на сведениях, содержащихся в соответствующих разделах сводного отчета, и установлено следующее.

Выявленная проблема сформулирована точно: неэффективное использование земельных участков, связанное с замедлением вовлечения в хозяйственный оборот земельных участков на правах аренды, из-за отсутствия единой методики определения размера арендной платы (кадастровая стоимость, рыночная стоимость и др.). Действующий подход по расчету аренды отдельных земельных участков по рыночной стоимости является неизвестной величиной при расчетах, что в свою очередь не дает арендатору в полной мере оценить будущие затраты по договору аренды. С 1 января 2026 г. Земельный кодекс РФ дополнен нормой (подпункт 7 пункта 5 ст. 39.7), предусматривающей, что размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется на основании его кадастровой стоимости. Исключением являются договоры аренды, заключаемые по результатам аукциона, а также некоторые другие случаи, предусмотренные федеральными законами. Данные правила применяются к договорам аренды, заключенным после этой даты.

В связи с вышеуказанным, вносимые изменения затронули формулу размера годовой арендной платы, определенного на основании кадастровой стоимости земельного участка при заключении договора аренды.

Если до 1 января 2026 года в отношении земель общего пользования или земель промышленности при расчете арендной платы применялась рыночная стоимость земельного участка, то в отношении договоров аренды земель общего пользования или земель промышленности, заключенных после принятия настоящего решения, в формуле расчета будет применяться исключительно кадастровая стоимость земельного участка.

Проект решения подготовлен в целях изменения подхода по расчету арендной платы за земельные участки в части обеспечения принципа предельно допустимой простоты расчета размера арендной платы, в соответствии с которым предусматривается определение размера арендной платы на основании кадастровой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами, согласно абз. 4 Основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009г. №582.

Обоснованы качественное и количественное определение потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования и динамики их численности:

физические или юридические лица, индивидуальные предприниматели, являющиеся арендаторами земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Кавказский район и предоставленных в аренду без проведения торгов - 107 лиц.

Цели предлагаемого правового регулирования определены объективно: вовлечение в хозяйственный оборот земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Кавказский район.

Заявленные цели предлагаемого правового регулирования практически реализуемы.

Показатели достижения целей предлагаемого правового регулирования проверяемы, последующий мониторинг их достижения возможен: количество договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Кавказского района, заключенных без проведения торгов с 1 января 2026 года составит 5 ед.

Оценка регулирующим органом дополнительных расходов и доходов потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования и расходов районного бюджета (бюджета муниципального образования Кавказский район), связанных с введением предлагаемого правового регулирования, корректна.

Регулирующим органом выявлены все возможные риски введения предлагаемого правового регулирования:

1) Риск снижения доходной части местного бюджета. Вероятность наступления неблагоприятных последствий очень высокая, гарантированное следствие, так как для большинства ликвидных участков в деловых центрах, на магистралях рыночная стоимость больше кадастровой стоимости. Объем потерь будет зависеть от доли таких участков в муниципальном портфеле. Метод контроля риска: проведение финансового аудита для оценки процента арендной платы, которая формируется от рыночной стоимости моделирование потерь бюджета на период 5-10 лет, риск неконтролируемый.

2) Искажение конкуренции и неэффективное использование ресурсов. Вероятность наступления неблагоприятных последствий высокая, бизнес получает землю по искусственно заниженной цене, что искажает конкуренцию с теми, кто арендует землю у частных лиц. Закономерное поведение экономических агентов в условиях формирования "административной ренты". Метод контроля риска: ужесточение мониторинга фактического использования земель и расторжение договоров при нецелевом использовании или неосвоении. Введение жестких критериев для предоставления без торгов. Риск полностью контролируем.

3). Коррупционный риск. Вероятность наступления неблагоприятных последствий высокая, разрыв между низкой арендной платой по кадастровой стоимости и потенциальной рыночной выгодой от использования участка создаёт мощный стимул для злоупотреблений. Право принятия решения о предоставлении такого "льготного" актива становится предметом торга. Риск напрямую вытекает из создания искусственного дефицита экономически выгодных условий. Метод контроля риска: максимальная публичность и прозрачность всех решений о предоставлении участков: раскрытие информации о заявлениях, заявителях и принятых решениях на официальном сайте. Внедрение реестра конфликта

интересов для лиц, принимающих решения. Риск частично контролируем.

Описывается обоснование выбора предлагаемого регулирующим органом варианта правового регулирования: рассмотрено два варианта: принятие проекта, что является наиболее эффективным, так как приведет нормативную базу в соответствии с действующим региональным и федеральным законодательством и bude способствовать наиболее полному вовлечению в хозяйственный оборот земельных участков на правах аренды. Непринятие проекта повлечет за собой нарушение прав хозяйствующих субъектов вследствие правовой неопределенности.

В соответствии с Порядком установлено следующее:

1. Потенциальные группы участников общественных отношений, интересы которых будут затронуты правовым регулированием в части прав и обязательных требований субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, прав и обязанностей субъектов инвестиционной деятельности: 107 физических и юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, являющихся арендаторами земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Кавказский район и предоставленных в аренду без проведения торгов.

2. Проблема, на решение которой направлено правовое регулирование в части прав и обязательных требований субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, прав и обязанностей субъектов инвестиционной деятельности, предусмотренных проектом муниципального нормативного правового акта: несоответствие действующего муниципального нормативного акта действующему законодательству и неэффективное использование земельных участков, связанное с замедлением вовлечения в хозяйственный оборот земельных участков на правах аренды, из-за отсутствия единой методики определения размера арендной платы (кадастровая стоимость, рыночная стоимость и др.).

Возможность решения проблемы иными правовыми, информационными или организационными средствами отсутствует в связи с тем, что отсутствие единой методики определения размера арендной платы за земельные участки, устанавливающей размер арендной платы для всех уровней муниципальной власти на основе общих принципов и прозрачных механизмов, ведет к правовой неопределенности в данном вопросе, трудностям в расчете арендной платы. Также в соответствии с подпунктом 3 пункта 7 постановления Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации от 24 декабря 2021 г. № 622-СФ "О приоритетных направлениях деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" высшим исполнительным органам государственной власти субъектов Российской Федерации рекомендовано обеспечить переход на определение размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности субъектов Российской Федерации, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на основании кадастровой стоимости земельных участков. Положения проекта соответствуют положениям Договора о Евразийском экономическом союзе от 29 мая 2014 г., а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

3. Цели правового регулирования, предусмотренные проектом муниципального нормативного правового акта: приведение муниципального нормативного правового акта в соответствие с действующим законодательством и вовлечение в хозяйственный оборот земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Кавказский район. Указанные цели соответствуют принципам правового регулирования, установленным законодательством Российской Федерации и Краснодарского края.

4. Проект муниципального нормативного правового акта предусматривает положения, которыми изменяется содержание прав и обязательных требований субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, прав и обязанностей субъектов инвестиционной деятельности, изменяется содержание или порядок реализации полномочий органов местного самоуправления муниципального образования Кавказский район в отношениях с субъектами предпринимательской и иной экономической деятельности, субъектами инвестиционной деятельности: расчет арендной платы исходя из кадастровой стоимости земельных участков.

5. Возможные риски недостижения целей правового регулирования:

1) Риск снижения доходной части местного бюджета. Вероятность наступления неблагоприятных последствий очень высокая, гарантированное следствие, так как для большинства ликвидных участков в деловых центрах, на магистралях рыночная стоимость больше кадастровой стоимости. Объем потерь будет зависеть от доли таких участков в муниципальном портфеле. Метод контроля риска: проведение финансового аудита для оценки процента арендной платы, которая формируется от рыночной стоимости моделирование потерь бюджета на период 5-10 лет, риск неконтролируемый.

2) Искажение конкуренции и неэффективное использование ресурсов. Вероятность наступления неблагоприятных последствий высокая, бизнес получает землю по искусственно заниженной цене, что искажает конкуренцию с теми, кто арендует землю у частных лиц. Закономерное поведение экономических агентов в условиях формирования "административной ренты". Метод контроля риска: ужесточение мониторинга фактического использования земель и расторжение договоров при нецелевом использовании или неосвоении. Введение жестких критериев для предоставления без торгов. Риск полностью контролируем.

3). Коррупционный риск. Вероятность наступления неблагоприятных последствий высокая, разрыв между низкой арендной платой по кадастровой стоимости и потенциальной рыночной выгодой от использования участка создаёт мощный стимул для злоупотреблений. Право принятия решения о предоставлении такого "льготного" актива становится предметом торга. Риск напрямую вытекает из создания искусственного дефицита экономически выгодных условий. Метод контроля риска: максимальная публичность и прозрачность всех решений о предоставлении участков: раскрытие информации о заявлениях, заявителях и принятых решениях на официальном сайте. Внедрение реестра конфликта интересов для лиц, принимающих решения. Риск частично контролируем.

Возможные негативные последствия от введения правового регулирования для экономического развития муниципального образования Кавказский

район.

1) Колоссальные потери бюджета от недополучения доходов с наиболее ценных земель (район обладает стратегическим географическим положением, через него проходят ключевые транспортные артерии (федеральная трасса М-29 "Кавказ", ж/д ветки). Участки вблизи транспортных развязок, под логистические центры и промышленные предприятия имеют высокую рыночную стоимость из-за спроса. Их кадастровая стоимость, рассчитанная по массовой методике, будет в разы ниже. Также растущий город создает высокий рыночный спрос на земли под торговые объекты, офисы, многоквартирные дома. Бюджет не получит адекватной платы за этот ресурс.

2) Торможение инвестиционных проектов в агропромышленном комплексе (АПК) и переработке (Кавказский район - аграрный. Наиболее перспективные проекты - это не просто аренда пашни, а создание современных элеваторов, логистических центров для хранения и переработки сельхозпродукции, тепличные комплексы. Для таких проектов требуются участки с особыми условиями (транс-портная доступность, инженерная инфраструктура). Их рыночная стоимость высока. Фиксированная низкая ставка по кадастру не дает бюджету средств на подведение необходимой инфраструктуры (дороги, сети) для этих же инвесторов, создает искусственный дефицит и коррупционные риски при распределении таких "дешевых" лотов.

3) Утрата гибкого инструмента для управления территориальным развитием (администрация не сможет с помощью дифференцированной рыночной ставки стимулировать инвестиции в отстающие поселения или, наоборот, получать максимум с развитых территорий. Все ставки будут "усреднены" кадастром).

4) Подрыв принципа социальной справедливости и конкуренции (Крупный агрохолдинг и местный фермер будут платить за землю в одинаковой локации одинаковую (низкую) ставку, не отражающую реальную экономическую ценность участка. Это искажает конкуренцию и является скрытым субсидированием).

Например, участок 1: 1 га под логистический комплекс у развязки на трассе М-29 с кадастровой стоимостью (КС) 2 млн руб./га, ставка аренды по КС (например, 1,5%): 30 тыс. руб./га/год. Рыночная ставка аренды (исходя из спроса): 500 тыс. руб./га/год. Потеря годового дохода с 1 га: 500 тыс. - 30 тыс. = 470 тыс. руб.

Участок 2: Земля в г. Кропоткин под коммерческую застройку (0.5 га = 50 соток). Кадастровая стоимость: 15 млн руб. Ставка аренды по КС (1,5%): 225 тыс. руб./год за участок. Рыночная ставка (например, 3% от коммерческой стоимости земли, которая выше кадастра): при рыночной стоимости участка 30 млн руб. ставка составит ~900 тыс. руб./год. Потеря годового дохода с участка: 900 тыс. - 225 тыс. = 675 тыс. руб.

Если в районе под высоколиквидные цели (логистика, коммерция, глубокая переработка) будет передано 50 га земель, ежегодные потери бюджета только с этой площади составят: От 50 га * 470 тыс. руб. = 23.5 млн руб. в год.

Это прямые потери, без учета недополучения средств от инфраструктур-

ных сборов и налога на прибыль, которую могли бы генерировать более эффективные (рыночные) арендаторы.

Для динамично развивающегося региона Кубани с высокой конкуренцией между муниципалитетами за инвесторов такой шаг означает добровольный отказ от ключевого конкурентного преимущества и финансового инструмента развития. Разумной альтернативой является гибридная модель: базовый расчет от кадастровой стоимости с коэффициентом повышения до рыночного уровня для земель в зонах высокого инвестиционного спроса, определяемых решением муниципалитета. Это позволит сохранить управляемость и справедливость, но не упускать рыночные возможности.

6. Возможные расходы районного бюджета (бюджета муниципального образования Кавказский район), а также предполагаемые расходы субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, субъектов инвестиционной деятельности, понесенные от регулирующего воздействия предлагаемого проекта муниципального нормативного правового акта, отсутствуют, так как меняется только порядок расчета арендной платы.

7. В соответствии с Порядком уполномоченный орган провел публичные консультации по проекту в период с 11 по 25 февраля 2026 г.

8. Информация о проводимых публичных консультациях была размещена на Интернет-портале, официальном сайте администрации муниципального образования Кавказский район (<https://www.kavraion.ru/>).

9. Сведения о результатах рассмотрения замечаний и предложений участников публичных консультаций, поступивших по проекту муниципального нормативного правового акта.

Количество экспертов, участвовавших в обсуждении: 6.

Перечень органов и организаций, которым были направлены уведомления о проведении публичных консультаций: местное отделение ККО "Опора России", Кропоткинская МТПП (КМТПП), СФ "Кавказская районная АККОР", МБУ "ИКЦ МСП", АНО "Центр социальных инициатив "Держава", АНО защиты животных "Серафим Саровский".

Сведения о проведенных мероприятиях в соответствии с пунктом 3.10 Порядка: по итогам публичных консультаций в установленный срок в отдел экономического развития в телефонном режиме от участников публичных консультаций, которые были уведомлены о проведении публичных консультаций, поступила информация об отсутствии замечаний и предложений к проекту муниципального нормативного правового акта. От прочих участников публичных консультаций замечания и предложения к проекту муниципального нормативного правового акта в установленный срок не поступили.

10. В проекте муниципального нормативного правового акта отсутствуют положения, вводящие избыточные обязательные требования для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, обязанности, запреты и ограничения для субъектов инвестиционной деятельности или способствующие их введению, оказывающие негативное влияние на отрасли экономики муниципального образования Кавказский район, а также положения, способствующие возникновению необоснованных расходов субъектов предпринима-

тельской и иной экономической деятельности, субъектов инвестиционной деятельности, а также необоснованных расходов районного бюджета (бюджета муниципального образования Кавказский район).

Начальник отдела экономического
развития администрации
муниципального образования
Кавказский район

И.И. Чернобаева

04.03.2026



А.В. Зобнин
6-14-25

