

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 28 мая 2025 г. № 246 "Об утверждении Положения о муниципальном земельном контроле на территории муниципального образования Кавказский район"

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 8 апреля 2026 г. проект решения Совета муниципального образования Кавказский район "О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Кавказский район от 28 мая 2025 г. № 246 "Об утверждении Положения о муниципальном земельном контроле на территории муниципального образования Кавказский район" (далее - проект), направленный для подготовки настоящего Заключения, управлением имущественных отношений администрации муниципального образования Кавказский район (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.

Разработчиком выявлена следующая проблема: наличие целей недостижения рисков правового регулирования, связанных несоответствием формулировок и норм Положения о муниципальном земельном контроле на территории муниципального образования Кавказский район, утвержденном решением Совета муниципального образования Кавказский район от 28 мая 2025 года №246, в связи с наличием диспропорции в распределении объектов контроля относительно "пирамиды рисков", закрепленных в Федеральном законе от 31 июля 2020 г. № 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" и техническим возможностям единого портала государственных и муниципальных услуг и регионального портала государственных и муниципальных услуг. В целях решения указанной проблемы рассматриваемым проектом предлагается внести в решение Совета муниципального образования Кавказский район от 28 мая 2025 года №246 "Об утверждении Положения о муниципальном земельном контроле на территории муниципального образования Кавказский район" изменения, направленные на устранение диспропорции в распределении объектов контроля относительно "пирамиды рисков", внедрение цифровых технологий в части использования единого портала государственных и муниципальных услуг или регионального портала государственных и муниципальных услуг для обмена документами информацией в процессе осуществления мероприятий муниципального земельного контроля.

Действующая оценка рисков риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям предусматривает 6 категорий рисков (п. 2.13 Положения о муниципальном земельном контроле на территории муниципального образования Кавказский район, утвержденном решением Совета муниципального образования Кавказский район от 28 мая 2025 года №246 и требует актуализации в части приведения в соответствие с нормами действующего законодательства.

Актуализироваться в целях оперативного реагирования на изменения внутренней и внешней среды регулярно должны и индикаторы риска. Актуализация индикаторов риска подразумевает под собой мониторинг и анализ практики применения индикаторов риска, норм действующего земельного законода-

тельства, по результатам которых принимается решение о необходимости их корректировки, дополнения или отмены, а также выявляются избыточные обязательные требования в целях их отмены, что способствует снижению административной нагрузки на бизнес.

Катализатором вопроса изменения индикаторов риска выступило утверждение Постановления Правительства Российской Федерации от 31 мая 2025 года № 826 "Об установлении признаков неиспользования земельных участков из состава земель населённых пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков", постановление администрации муниципального образования Кавказский район от 20 октября 2025 г. № 1991 "Об утверждении Перечня объектов контроля, учитываемых в рамках формирования ежегодного плана контрольных мероприятий, при осуществлении муниципального земельного контроля в границах муниципального образования Кавказский район" с присвоением соответствующих категорий риска и необходимость пересмотра действующей оценки рисков риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям согласно письму Департамента информатизации и связи Краснодарского края от 29 января 2026 г. № 86-07.3-09-363/26. Также приведения в соответствие с требованиями действующего законодательства требуют вопросы проведения профилактических мероприятий и расширение практики применения в процессе работы цифровых технологий в части использования единого портала государственных и муниципальных услуг или регионального портала государственных и муниципальных услуг для обмена документами и информацией в процессе осуществления мероприятий муниципального земельного контроля.

Проблема выявлена при проведении мониторинга нормативно правовых актов, вступивших в декабре 2025 года, регламентирующих порядок осуществления муниципального земельного контроля, при анализе и обобщении правоприменительной деятельности органа местного самоуправления в рамках осуществления муниципального земельного контроля:

- Федеральный закон от 29 декабря 2025 г. № 567-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" - изменились требования к определению - изменились распределении объектов контроля относительно "пирамиды рисков", включены нормы о применении технических возможностей единого портала государственных и муниципальных услуг или регионального портала государственных и муниципальных услуг для обмена документами и информацией в процессе осуществления мероприятий муниципального земельного контроля;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2025 года № 826 "Об установлении признаков неиспользования земельных участков из состава земель населённых пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков" установило признаки неиспользования земельных участков из состава земель населённых пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков, ранее отсутствовавшие в нормам действующего земельного законодательства, что вызывает необходимость пересмотра индикатора

торов риска;

- положения постановления администрации муниципального образования Кавказский район от 20 октября 2025 г. № 1991 "Об утверждении Перечня объектов контроля, учитываемых в рамках формирования ежегодного плана контрольных мероприятий, при осуществлении муниципального земельного контроля в границах муниципального образования Кавказский район", разработанные на основе практического опыта осуществления мероприятий муниципального земельного контроля и результатов проведенной работы по отнесению объектов контроля к категориям риска.

Определены потенциальные адресаты предлагаемого правового регулирования: физические и юридические лица, индивидуальные предприниматели, являющиеся участниками земельных отношений: собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы; арендаторы земельных участков; обладатели сервитута; правообладатели земельных участков; обладатели публичного сервитута, в соответствии со статьей 5 Земельного кодекса РФ в количестве 16.

Цели предлагаемого правового регулирования определены разработчиком верно: исключение из Положения о муниципальном земельном контроле на территории муниципального образования Кавказский район, утвержденном решением Совета муниципального образования Кавказский район от 28 мая 2025 года № 246, рисков недостижения целей правового регулирования.

Разработчиком определены показатели достижения целей предлагаемого правового регулирования: количество контрольных (надзорных) мероприятий, проведенных в соответствии с Положением о муниципальном земельном муниципальном контроле без учета отказов органов прокуратуры и проведении контрольных (надзорных) мероприятий и не проведенных контрольных (надзорных) мероприятий по вине контролируемого лица (далее - ККИМ) - 79 ед. в 2026 г., далее - ежегодно в количестве 79 ед.

Регулирующим органом проведена оценка дополнительных расходов и доходов потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования и расходов районного бюджета (бюджета муниципального образования Кавказский район), связанных с введением предлагаемого правового регулирования. По мнению регулирующего органа возможны доходы районного бюджета за невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства в размере от 300 до 20000 руб. в расчете на 1 привлекаемое лицо. Дополнительные расходы потенциальных адресатов не предусмотрены.

Регулирующим органом не выявлены риски недостижения целей правового регулирования и наступления неблагоприятных последствий применения предлагаемого правового регулирования.

Выбор предлагаемого регулирующим органом варианта правового регулирования: выявленная проблема может быть решена исключительно посредством введения предлагаемого правового регулирования, в связи с тем, что в этом

варианте решения проблемы сумма издержек и риски минимальны по сравнению с возможными издержками и рисками остальных вариантов решения проблемы.

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: юридические лица, индивидуальные предприниматели, гражданами обязательных требований к использованию и охране земель в отношении объектов земельных отношений, за нарушение которых законодательством предусмотрена административная ответственность.

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: отсутствие в предыдущей редакции актуальных механизмов риск-ориентированного подхода, чётких категорий риска (средний, умеренный, низкий), индикаторов риска, а также недостаточная регламентация профилактических мероприятий (консультирование, профилактические визиты, мониторинг безопасности). Это создавало правовую неопределённость и избыточную административную нагрузку на субъекты предпринимательской и инвестиционной деятельности. Альтернативным вариантом может выступить активное внедрение приоритета профилактических мероприятий и современных технологических решений в рамках существующего правового поля. Альтернатива заключается в смещении фокуса муниципального земельного контроля с карательных проверок на предупреждение нарушений. Вместо разработки громоздких новых документов, упор делается на максимальное использование профилактических инструментов, уже предусмотренных Федеральным законом № 248-ФЗ, внедрение современных технологий для дистанционного контроля и минимизации непосредственного взаимодействия с бизнесом, синхронизацию муниципальных действий с реформой на федеральном уровне, которую проводит Росреестр.

Федеральный закон № 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле" уже устанавливает приоритет профилактических мероприятий. Вместо разработки нового Положения, контрольный орган может и должен сконцентрироваться на активном применении следующих инструментов: регулярное размещение на официальном сайте администрации и в СМИ руководств по соблюдению земельного законодательства, обзоров типичных нарушений, разъяснение новых требований, организация бесплатных консультаций для землепользователей по телефону, на личном приеме или через интернет. Важно, что такая консультация не может превышать 15 минут. При выявлении признаков нарушения (например, через спутниковый мониторинг) контролируемому лицу направляется не требование о проверке, а предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований с предложением принять меры. Это эффективная мера для устранения незначительных нарушений. Про-

ведение инспектором профилактической беседы на месте, в ходе которой он информирует о требованиях, а также может провести осмотр и отбор проб, но не может выдать предписание. Отказ от визита не допускается для контролируемых лиц при его обязательном проведении в ряде случаев. Поощрение и методическая помощь контролируемым лицам в проведении самостоятельной оценки соблюдения ими обязательных требований.

Внедрение современных технологий "бесконтактного" контроля - это ключевой элемент, позволяющий снизить нагрузку на бизнес и одновременно повысить эффективность контроля:

Федеральное законодательство уже позволяет использовать данные дистанционного зондирования земли (спутниковые снимки) и беспилотные летательные аппараты для выявления нарушений без выезда на участок. Это идеальный инструмент для обнаружения фактов неиспользования земель, их зарастания сорняками или самозахвата. На основе таких данных можно сразу выдать предостережение, а не инициировать проверку.

Для оперативного выявления несоответствий, например между видом разрешенного использования участка и его фактическим использованием, можно использовать современные ГИС-технологии и системы сопоставления данных из ЕГРН.

Настроить информационные системы таким образом, чтобы при выявлении очевидных нарушений (например, строительства на участке для сельхозпроизводства) предостережение формировалось и направлялось владельцу в автоматическом режиме, без участия инспектора.

Вместо того чтобы разрабатывать собственные сложные критерии и индикаторы риска, муниципалитет может опереться на федеральный центр.

Федеральный законопроект, разработанный Росреестром, предусматривает, что именно он будет координировать работу всех органов муниципального земельного контроля, устанавливать единую практику и утверждать единые для всех индикаторы риска.

Также можно использовать типовую Программу профилактики рисков, разработанную на основе рекомендаций Правительства РФ. Это избавит от необходимости создавать сложный документ с нуля.

Активно изучать и внедрять конкретные цифровые решения, доказавшие свою эффективность в других регионах. Например, в Московской области успешно работает мобильное приложение, которое позволяет инспекторам проводить осмотры, фиксировать нарушения по чек-листу и передавать данные в режиме реального времени.

3. Цели правового регулирования, предусмотренные проектом муниципального нормативного правового акта: обеспечение законности и прозрачности муниципального земельного контроля, снижение давления на бизнес за счёт приоритета профилактики (предостережения, консультирование, визиты по инициативе контролируемого лица), распространение на социально ориентированные НКО гарантий, предусмотренных для малых предприятий (сокращение сроков выездных проверок), внедрение современных средств контроля (беспилотные аппараты, дистанционное взаимодействие), определение прав и обязан-

ностей контролируемых лиц (обжалование предостережений, изменение категории риска по заявлению, порядок ознакомления с актами).

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: расширение прав: подача заявления об изменении категории риска, обжалование предостережения для его аннулирования, получение бесплатного консультирования (в том числе письменно по запросу), инициирование профилактического визита (для малого бизнеса и СОНКО), отзыв заявления или отказ от визита (с уведомлением), информирование через портал госуслуг (подтверждение доставки); уточнение (возникновение) обязанностей: представление документов в течение 10 рабочих дней при документарной проверке, невозможность отказаться от обязательного профилактического визита, подписание акта контрольного мероприятия (при очном или дистанционном порядке), считание информированным при направлении через ЕПГУ.

5. Возможные риски недостижения целей правового регулирования: неготовность контрольного органа к работе по новой системе, несвоевременное или неполное ведение единого реестра видов контроля, нечёткие критерии отнесения к среднему и умеренному риску, отсутствие переходных положений, недостаточное использование цифровых инструментов, использование беспилотных аппаратов при выездном обследовании без взаимодействия может нарушать право на частную жизнь, если не будут разработаны чёткие регламенты, нежелание предпринимателей использовать профилактические механизмы, склонность инспекторов к "палочной" системе, не урегулированы последствия неисполнения предостережения, отсутствие индикаторов риска для всех категорий, недостаточная численность инспекторов, использование беспилотников, видео-конференц-связи, мобильного приложения требует закупок и обслуживания, несоблюдение процедуры согласования с прокуратурой, коллизия с федеральным законодательством.

6. Возможные расходы районного бюджета (бюджета муниципального образования Кавказский район): проект вводит новые инструменты, которые требуют закупки и обслуживания дорогостоящего оборудования и программного обеспечения. Пункт 2.34.1 Положения разрешает проведение выездных обследований с использованием беспилотников. Для организации такой работы потребуется закупить минимум 1-2 БПЛА профессионального уровня. Стоимость одного мультикоптера может составлять около 240 тысяч рублей (по <https://fgeo.ru/catalog/bpla/dji/Mavic/dji-air-2s-fly-more-combo/>). Сюда же войдут расходы на обучение персонала, дополнительное оборудование и программное обеспечение.

Объем трудовых затрат не изменится, так как реализация полномочия предполагается в пределах штатной численности.

Предполагаемые расходы субъектов предпринимательской и иной эконо-

мической деятельности, субъектов инвестиционной деятельности, понесенные от регулирующего воздействия предлагаемого проекта муниципального нормативного правового акта:

Расходы на административные штрафы.

Размеры штрафов установлены КоАП РФ. В таблице ниже приведены максимальные риски для разных категорий лиц.

Категория нарушителя	Статья КоАП РФ	Типичное нарушение	Штраф (когда кадастровая стоимость не определена)	Штраф (когда кадастровая стоимость определена)
Граждане	ч. 1 ст. 8.8	Использование участка не по целевому назначению	от 10 000 до 20 000 руб.	0,5–1% кадастровой стоимости, но не менее 10 000 руб.
Должностные лица	ч. 1 ст. 8.8	Использование участка не по целевому назначению	от 20 000 до 50 000 руб.	1–1,5% кадастровой стоимости, но не менее 20 000 руб.
Юридические лица	ч. 1 ст. 8.8	Использование участка не по целевому назначению	от 100 000 до 200 000 руб.	1,5–2% кадастровой стоимости, но не менее 100 000 руб.
Юридические лица	ч. 2 ст. 8.7	Невыполнение обязанностей по защите земель (например, от зарастания)	не применяется	от 400 000 до 700 000 руб.
Юридические лица	ч. 2 ст. 8.8	Неиспользование сельхозземель	от 200 000 руб.	2–10% кадастровой стоимости, но не менее 200 000 руб.

Пример расчета штрафа: Если юридическое лицо владеет в Кавказском районе неиспользуемым сельхозучастком кадастровой стоимостью 10 млн рублей, штраф по ч. 2 ст. 8.8 КоАП РФ может составить от 200 000 до 1 000 000 рублей.

Расходы на устранение нарушений

Согласно п. 2.45 проекта, акт проверки фиксирует выявленное нарушение, а по ст. 90.1 Федерального закона № 248-ФЗ выдается предписание. Расходы на исполнение предписания могут быть очень высокими.

Расчистка участка от зарастания: Согласно Перечню индикаторов риска наличие сорных растений более чем на 50% площади является основанием для контроля. Расходы на коммерческую расчистку такого участка составляют от 5600 до 7700 рублей за сотку. Таким образом, очистка участка в 1 гектар (100 соток) обойдется в сумму от 560 000 до 770 000 рублей. Альтернатива - оплата штрафа в 700 000 рублей по ч. 2 ст. 8.7 КоАП РФ, при этом обязанность по расчистке остается.

Судебные издержки и неосновательное обогащение

В случае выявления факта самовольного занятия земли, орган местного самоуправления может обратиться в суд с иском о взыскании неосновательного обогащения. Эта сумма, равная рыночной арендной плате за все время незаконного пользования. Как показывает практика, суммы могут быть значительными. Например, суд взыскал с предпринимателя в пользу муниципалитета 2 624 000 рублей за незаконное использование земли (<https://news.mail.ru/society/68800812/>).

Иные расходы и риски.

Данный проект также создает ряд дополнительных издержек, которые необходимо учитывать в хозяйственной деятельности.

Юридические расходы: При привлечении к ответственности возникают затраты на квалифицированную юридическую помощь, которая в сложных делах может стоить от 30 000 до 100 000 рублей.

Прямые убытки от изъятия участка: Длительное неисполнение предписаний является основанием для изъятия сельхозземель (Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 354-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения при их неиспользовании по целевому назначению или использовании с нарушением законодательства Российской Федерации"). Помимо потери самого актива, собственник теряет упущенную выгоду и несет расходы, связанные с процедурой изъятия.

7. В соответствии с Порядком уполномоченный орган провел публичные консультации по проекту в период с 10 по 24 апреля 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. 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 способст-

вующие их введению, оказывающие негативное влияние на отрасли экономики муниципального образования Кавказский район, а также положения, способствующие возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской 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

04.05.2026



А.В. Зобнин
6-14-25

