



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

Министерство имущества
Курской области

305007, г. Курск,
ул. Моковская, д. 11а,
тел. (471-2) 33-07-50

e-mail: pr.econom@rkursk.ru

29.12.2025 № 03.1-03/4988

**Заключение об экспертизе нормативно-правового акта Курской области,
затрагивающего вопросы осуществления предпринимательской и
инвестиционной деятельности**

(экспертиза постановления Администрации Курской области от 27.03.2017
№ 249-па «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за
земельные участки, находящиеся в собственности Курской области, и земельные
участки, государственная собственность на которые не разграничена,
предоставленные в аренду без торгов»)

Министерство экономического развития Курской области в соответствии с Порядком проведения экспертизы нормативных правовых актов Курской области, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденным постановлением Администрации Курской области от 02.07.2014 № 401-па, рассмотрев постановление Администрации Курской области от 27.03.2017 № 249-па «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Курской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов» (в ред. от 24.06.2025 № 466-пп) (далее - Постановление № 249-па), сообщает следующее.

Проведение экспертизы Постановления № 249-па осуществляется в соответствии с изменениями в План проведения экспертизы нормативных правовых актов Курской области, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, на 2025 год (утв. врио заместителя Председателя Правительства Курской области – министра экономического развития Курской области 14.05.2025).

1. Общая информация

Разработчик Постановления № 249-па – Министерство имущества Курской области (далее – Министерство).

Настоящее заключение подготовлено впервые.

Министерством экономического развития Курской области в рамках экспертизы нормативных правовых актов в период с 01.10.2025 по 01.11.2025 были проведены публичные обсуждения Постановления № 249-па.

Информация об экспертизе нормативного правового акта размещена на Интернет-портале правовой информации Курской области: https://kurskpravo.ru/npa_detail/608.

Настоящий нормативный правовой акт регулирует порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Курской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов (далее – Порядок). Настоящий Порядок разработан в соответствии с пп. 2 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и устанавливает правила определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Курской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Курской области, предоставленные в аренду без торгов.

Согласно ЗК РФ размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, устанавливается:

органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Порядок затрагивает интересы физических и юридических лиц, в том числе субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности - арендаторов земельных участков.

Согласно Постановлению № 249-па ставка арендной платы зависит от кадастровой стоимости земельного участка, а также устанавливаемых коэффициентов вида разрешенного использования земельного участка (далее – коэффициент Кви) и коэффициента дифференциации вида деятельности арендатора внутри одного вида разрешенного использования земельного участка (далее – коэффициент Ка).

2. Результаты публичных консультаций

О размещении уведомления о проведении экспертизы Постановления № 249-па извещены следующие организации:

Аппарат Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Курской области, Управление Министерства юстиции Российской Федерации по Курской области, ФГБОУ ВО «Курский государственный университет», Курский ГАУ, ГО АУ ВО Курской области «Курская академия государственной и муниципальной службы», общественные организации Курской области, представляющие интересы предпринимательского сообщества.

В ходе публичных консультаций поступили следующие предложения (замечания) от:

Аппарата Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Курской области, в части:

- п. 3 Порядка: значения коэффициентов для расчета арендной платы устанавливаются Правительством Курской области только в отношении земельных участков, находящихся в собственности Курской области, и государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории городского округа «Город Курск». Одновременно с этим коэффициенты для расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Курской области и расположенные в границах муниципальных образований, кроме города Курска, не устанавливаются.

Таким образом, Постановление № 249 – па нарушает требование статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», так как создает дискриминационные условия для субъектов предпринимательской деятельности, арендаторов земельных участков, находящихся в собственности Курской области, и государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории городского округа «Город Курск».

Министерство экономического развития Курской области поддерживает данные замечания.

КРОО «Союз предпринимателей», в части:

- нарушений при принятии Постановления № 249-па: не соблюдены требования Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 11.11.2015 № 830 «Об утверждении методики оценки фактического воздействия нормативных правовых актов...», так как при оценке фактического воздействия Постановления № 249 - па не определены значения показателей: расходы и доходы органов власти, количество затронутых субъектов предпринимательства, общественная значимость проблемы. Отсутствует анализ числа субъектов, мер поддержки бизнеса и социальных показателей удовлетворенности Постановлением № 249 - па, что противоречит Методическим рекомендациям Минюста России. В нарушение областного закона в данном постановлении отсутствуют определения, порядок расчета и экономическое обоснование коэффициентов видов разрешенного использования земли. (подробнее https://kurskpravo.ru/npa_detail/608);

- неполного экономического обоснования (Отчет №144 от 20.07.2023 «О выполнении работ по определению экономического обоснования коэффициентов, используемых при определении арендной платы за земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности Курской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территориях сельских поселений, входящих в состав муниципальных районов, и земельные участки, расположенные на межселенных территориях муниципальных районов, за исключением земельных участков, предоставленных для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения личного подсобного хозяйства на полевых участках, ведения огородничества» (далее – Отчет № 144)), на котором основан пункт 3.2 Постановления № 249, не соответствует принципу экономической обоснованности, так как заявленные показатели доходности, регулирования тарифов и субсидий не представлены в расчетах. Нарушены Методические рекомендации по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582, утвержденные Приказом

Министерства экономического развития Российской Федерации от 29.12.2017 № 710, поскольку отсутствует анализ возможности арендатора получать сложившуюся норму прибыли при существующем уровне налогообложения и регулировании тарифов (*подробнее https://kurskpravo.ru/npa_detail/608*);

- п. 3.2 Порядка в части устанавливаемых размеров расчетных коэффициентов арендной платы (коэффициент Кви и коэффициент Ка).

КРОО «Союз предпринимателей» отмечает, что в Отчете № 144 каких-либо документов о доходности арендуемых земельных участков, доходности организации (или отрасли в целом), которые арендуют земли (в том числе бухгалтерской и статистической отчетности), не анализировалась, в целом анализ доходности арендуемых земельных участков, доходности организации (или отрасли в целом) (в том числе анализа доходности в динамике) установлен также не был.

Формула расчета величины коэффициента Кви ни одним законодательным документом не регламентирована и, по мнению эксперта, носит пробно - рекомендательный характер, то есть может стать основанием (как идея) для совместного обсуждения специалистами (экспертами) правового, экономического и оценочного секторов с целью выдвижения (при достаточных основаниях) этой идеи в концепцию, которая могла бы в дальнейшем послужить основанием для законотворчества (или принятия законодательного решения), и не является обязательной для применения.

В связи с чем невозможно сделать объективный вывод об объективности размера коэффициента Кви для участков сельскохозяйственного назначения 0,0617.

Коэффициент Ка, равный Кви и имеющий значение «1», является избыточным элементом формулы, не влияющим на результат. Его исключение не меняет сути вычислений и представляется целесообразным.

Введение в действие относительных показателей невозможно без оценки абсолютных значений, например, в среднем: изменение кадастровой стоимости на 1 га, арендная ставка на 1 га «до... и после...», изменение рентабельности отрасли/подотрасли, изменение арендной платы на 1 арендатора и т.д.

Введение единых расчетных показателей аренды земли в регионе уравнивает арендаторов по географическому местоположению муниципалитетов, но, вместе с тем ставит на один уровень арендаторов с различным размером дохода, с различными площадями земельных угодий, то есть «уравнивает» микробизнес, малый, средний и крупный, что не учтено ни в одном из предлагаемых коэффициентов. Это не согласуется с Национальной стратегией развития малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации на период до 2030 г. в части, имущественной поддержки малого бизнеса.

- в п. 13 Порядка арендная плата устанавливается в виде периодических платежей, которые арендатор вносит в течение года равными долями не позднее 10 марта, 10 июня, 10 сентября, 10 декабря. Таким образом, неясен порядок его применения, если договор аренды заключен не с 1 января соответствующего года;

- п. 15 Порядка устанавливает минимальный перечень оснований для изменения арендной платы, при этом прозрачным и соответствующим федеральному законодательству является только основание «изменение кадастровой стоимости земельного участка» (*подробнее замечания КРОО «Союз предпринимателей» размещены https://kurskpravo.ru/npa_detail/608*).

Министерство экономического развития Курской области не поддерживает замечания.

По информации разработчика в 2022 году в связи с проведенной государственной кадастровой оценкой земельных участков на территории Курской области в государственный кадастр недвижимости внесены новые сведения о кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения, размер которых приближен к рыночной стоимости в современных условиях рынка недвижимости.

В связи с чем возникла необходимость в установлении экономически обоснованных значений коэффициентов Кви, находящихся в собственности Курской области или государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах муниципальных районов Курской области.

В соответствии с основными принципами определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденными 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», был подготовлен Отчет № 144, согласно которому:

коэффициенты Кви составляют: минимальное значение - 0,0617; среднее значение - 0,1095; максимальное значение - 0,1744;

коэффициент Ка – 1.

С учетом сложной экономической ситуации в стране, возникшей после введения западными странами санкций, было установлено минимальное значение (0,0617) коэффициента Кви, что соответствует принципу недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев.

Количество земельных участков сельскохозяйственного назначения, полномочиями по предоставлению которых наделено Министерство, составляет 1 425 штук.

Данный Порядок действует с 2017 года, контрольные (надзорные) и профилактические мероприятия, административные дела, судебные разбирательства в связи с обращениями граждан и организаций в отношении постановления Правительства Курской области от 16.10.2023 № 1087-пп «О внесении изменений в постановление Администрации Курской области от 27.03.2017 № 249-па и признании утратившим силу постановления Администрации Курской области от 29.12.2021 № 1527-па» отсутствуют.

По результатам публичных консультаций разработчику рекомендуется рассмотреть предложения (замечания), поступившие от участников публичных обсуждений *(вся информация, поступившая от Аппарата Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Курской области и КРОО «Союз предпринимателей», опубликована на Интернет-портале правовой информации Курской области: https://kurskpravo.ru/npa_detail/608).*

Иных замечаний от участников публичных обсуждений не поступало.

3. Результаты проведения экспертизы

В дополнение к результатам общественных обсуждений Министерство экономического развития Курской области отмечает, что взимание арендной платы за неиспользуемый земельный участок не освобождает арендатора от обязанности ее внесения и, таким образом, влечет за собой финансовую нагрузку для субъектов предпринимательской деятельности, например, в отношении одного земельного участка сельскохозяйственного назначения в размере 308 501 руб. в год.

Таким образом, финансовая нагрузка на субъекты предпринимательской деятельности, использующие земельные участки сельскохозяйственного назначения, полномочия по предоставлению которых возложены на Министерство, составит 439 613 925 руб. в год (308 501 руб.*1 425 штук.).

Расчет издержек для бизнеса (арендная плата) произведен в отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения (п. 3.2 Порядка).

Формула расчета: $A = KC * K_{ви} * K_a$, где А - годовой размер арендной платы, руб.; КС - кадастровая стоимость земельного участка; Кви - коэффициент вида разрешенного (функционального) использования земельных участков; Ка – коэффициент дифференциации по видам деятельности арендаторов внутри одного вида функционального использования земельного участка.

$KC = 5\,000\,000 \text{ руб. (307\,000 кв.м)}$

$K_{ви} = 0,0617$

$K_a = 1$

$A = 5\,000\,000 * 0,0617 * 1 = 308\,501 \text{ руб. в год.}$

При согласовании проекта заключения экспертизы постановления Администрации Курской области от 27.03.2017 № 249-па «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Курской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов» (далее – Проект экспертизы) поступили замечания от разработчика Постановления № 249 - па, Аппарата Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Курской области и КРОО «Союз предпринимателей».

Данные замечания заключаются в предложениях по доработке пунктов 3, 3.2, 13, 15 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Курской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, утвержденного Постановлением № 249-па (замечания и предложения опубликованы на Интернет-портале правовой информации Курской области: https://kurskpravo.ru/npa_detail/608).

Разработчик Постановления № 249-па считает, что отсутствует необходимость в доработке нормативного правового акта, в части:

пункта 3.2 Порядка по вопросу экономически обоснованных значений коэффициентов видов разрешенного использования, сообщается, что в настоящее время в Курском областном суде рассматривается иск о признании недействующим пункта 3.2 Порядка, в рамках которого будет дана оценка обоснованности коэффициентов;

по пунктам 13 – 15 Порядка разъяснено, что сроки внесения арендной платы и порядок ее расчета определены корректно и позволяют учитывать как полные, так и неполные периоды аренды. Изменение размера арендной платы возможно по основаниям, предусмотренным законодательством, включая изменение вида разрешенного использования земельного участка. Вопрос об установлении предельных сроков неиспользования участка не относится к компетенции субъекта Российской Федерации в части определения порядка арендной платы (*полная информация Министерства размещена на Интернет-портале правовой информации Курской области: https://kurskpravo.ru/npa_detail/608*).

Министерством экономического развития Курской области инициированы согласительные процедуры в рамках заседания комиссии по координации совершенствования регуляторной политики в Курской области, связанного с проведением экспертизы в отношении постановления Администрации Курской области № 249-па. По итогам заседания 24.12.2025 принято решение разработчику Постановления № 249-па учесть в нормотворческой работе замечания Аппарата Уполномоченного по защите прав предпринимателей Курской области и КРОО «Союз предпринимателей» по пункту 3.

4. Выводы по результатам проведения экспертизы

На основании проведенной экспертизы Постановления № 249-па установлено, что в нормативном акте отсутствуют положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности или способствующие их введению, положения, способствующие возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности и областного бюджета.

В целях устранения выявленных противоречий (отражены в разделах 2 и 3 настоящего заключения) и повышения эффективности правового регулирования рекомендуем Министерству инициировать внесение изменений в действующую редакцию Постановления № 249-па.

Министр

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Л.Г. Осипов

Сертификат 5EF44F4CC926DFFA511219B8503F104E

Владелец **Осипов Левон Григорьевич**

Действителен с 31.10.2025 по 24.01.2027