



КРОО «СП»
Курская региональная общественная организация
«СОЮЗ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ»

305023, г. Курск, Курской обл., ул. 1-я Прогонная, д. 1, офис 205. ИНН 4632021789, ОКОНХ 98600, ОКПО 57464096
Тел. 8 951 333 00 23; E-mail: kroosp@mail.ru

Исх. № 156 от 10.12.2025г.

Министру экономического
развития, занятости населения и
туризма Курской области
Л.Г. Осипову

Уважаемый Левон Григорьевич!

В связи с предоставлением в наш адрес проекта заключения об экспертизе 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 Постановление №249-па), направляем Вам дополнительные замечания и предложения.

Пунктом 3 Постановления № 249-па нарушает требования п. 3 ст. 39.7 Земельного Кодекса РФ, согласно которому размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, 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; а органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Кроме того, настаиваем, что **п. 3.2** Постановления № 249-па противоречит принципам установленным Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 N 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»:

принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке. Представленный ранее Отчет обоснования коэффициентов не соответствует данному принципу, это даже не отчет в соответствии с законом об оценочной деятельности;

принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с ко-

торым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков. Показатель «Кви», например, в сравнении с ранее действовавшим в Медвенском р-не увеличился в 2 раза – с **0,0308** до **0,0617**. При этом максимального придела арендной платы нет, уполномоченный орган может «до бесконечности» повышать расчетные показатели, при том, что периодически повышается кадастровая стоимость.

принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться. Пункт 3.2 Постановления 249-па не соответствует этому принципу, поскольку устанавливает повышенный размер арендной платы для земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, по сравнению с земельными участками федеральной собственности. Например, пп. в) п. 3 Правил определения размера арендной платы Постановления N 582 (Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 9 февраля 2016 г. №14-КГ15-26).

Сформулированная в Постановлении ВАС РФ №15837/11 от 17.04.2012 г. правовая позиция о том, что размер арендной платы за земельные участки, относящиеся к публичной собственности (в том числе муниципальной, собственности субъектов Российской Федерации и земель, государственная собственность на которые не разграничена), не может быть выше ставок, установленных постановлением № 582 для земель федеральной собственности, подлежит применению судами с момента опубликования данного постановления в установленном порядке.

Регулирование арендной платы за счет коэффициентов может быть признано неправомерным. Коэффициенты в отношении арендной платы за землю повышены исходя из экономической целесообразности в отсутствие анализа и оценки экономических, природных и иных факторов, влияющих на уровень доходности земельных участков. Повышение этих коэффициентов только для компенсации бюджетных потерь и получения дополнительных доходов противоречит принципу экономической обоснованности, поскольку не относится к критериям, влияющим на уровень доходности земельных участков (Апелляционное определение Верховного Суда РФ от 28.04.2016 N 69-АПГ16-3).

Имеют место известные нам неоднократные обращения с жалобами предпринимателей (ИП Харитонов И.В.. ИП Харитонов Д.И.) по данному НПА в Прокуратуру Курской области. В настоящее время идет судебное разбирательство по обжалованию данного постановления в Курском областном суде (дело М-93/2025).

Председатель Правления КРОО СП

Г.А. Барзыкина



АППАРАТ УПОЛНОМОЧЕННОГО
ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ
В КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

305000, г. Курск, ул. Димитрова, д. 59
тел\факс: +7 (4712) 70-15-34;
e-mail: kursk.ombudsman@rkursk.ru;
сайт: www.46biz.ru

Министру экономического
развития, занятости населения и
туризма Курской области
Л. Г. Осипову

savkova.oi@rkursk.ru

10.12.2015 № 01-07/555
На №03.103/1660 от 08.12.2015

Уважаемый Левон Григорьевич!

По итогам ознакомления с проектом заключения об экспертизе 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» предложений и замечаний не имеется.

Уполномоченный по защите прав
предпринимателей в Курской области

Д. С. Водопьянов



**МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВА
КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

305002, г. Курск, ул. Марата, 9
тел.: +7 (4712) 70-29-80, факс: +7 (4712) 70-29-81
e-mail: obl_im@imkursk.ru;
www.imkursk.ru

15.12.2025 № 01.3-01.01-17/15851

Министру экономического развития,
 занятости населения и туризма
 Курской области
 Л.Г. Осипову

На № 03.1-03/4661 от 08.12.2025

№ 03.1-03/4775 от 12.12.2025

Уважаемый Левон Григорьевич!

Рассмотрев проект заключения об экспертизе 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 – Порядок), сообщаю следующее.

Предложение (замечание) аппарата Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Курской области.

На территории Курской области значения коэффициентов, применяемые для расчета размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Курской области или государственная собственность на которые не разграничена, установлены постановлением Администрации Курской области от 27.08.2018 № 691-па «Об установлении значений коэффициентов вида разрешенного (функционального) использования земельных участков и значений коэффициентов дифференциации по видам деятельности арендаторов внутри одного вида функционального использования земельного участка, применяемых для определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Курской области или государственная собственность на которые не разграничена».

Согласно пункту 4 указанного постановления Администрации Курской области при расчете арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Курской области, расположенных в границах муниципальных образований, кроме города Курска, применяются значения коэффициентов, установленных органами местного самоуправления на

территории соответствующего муниципального образования Курской области для земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Таким образом, значения коэффициентов, применяемые для расчета размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Курской области и расположенных в границах муниципальных образований, кроме города Курска, установлены.

Предложения (замечания) КРОО «Союз предпринимателей» с учетом письма № 156 от 10.12.2025 г.

О нарушении требований Приказа Минэкономразвития России от 11.11.2015 № 830 «Об утверждении методики оценки фактического воздействия нормативных правовых актов, формы проекта плана проведения федеральным органом исполнительной власти оценки фактического воздействия нормативных правовых актов, формы отчета об оценке фактического воздействия нормативного правового акта, формы заключения об оценке фактического воздействия нормативного правового акта» сообщаю, что Порядок не может нарушать требования указанного Приказа, т. к. данным Приказом утверждена методика проведения оценки фактического воздействия, касающаяся только нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, федеральных органов исполнительной власти, Государственной корпорации по атомной энергии «Росатом», Государственной корпорации по космической деятельности «Роскосмос».

По вопросу противоречий Методическим рекомендациям Минюста России сообщаю, что согласно письму Управления Министерства юстиции Российской Федерации по Курской области от 15.11.2025 № 46/02-4318/25 по результатам проведения повторных экспертиз Порядка норм, противоречащих Конституции Российской Федерации и федеральному законодательству, а также коррупционных факторов не выявлено.

По вопросу нарушения требований ст. 8 Закона Курской области от 2 декабря 2002 г. № 57-ЗКО «О правовых актах, принимаемых Курской областной Думой» сообщаем, что данный Закон устанавливает общие положения о правовых актах, принимаемых Курской областной Думой, и правотворческой деятельности Курской областной Думы, определяет порядок подготовки, внесения, рассмотрения, принятия, опубликования, вступления в силу, действия, толкования, изменения и признания утратившими силу правовых актов, принимаемых Курской областной Думой, а также общие требования к структуре и содержанию правовых актов, принимаемых Курской областной Думой.

В связи с чем, его положения не распространяют свое действие на постановления Администрации Курской области.

По вопросу установления экономически обоснованных значений коэффициентов видов разрешенного (функционального) использования земельных участков, находящихся в собственности Курской области или государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах муниципальных районов Курской области, установленных пунктом 3.2 Порядка, сообщаю.

В соответствии с основными принципами определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009г. № 582, был подготовлен отчет № 144 «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 сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения личного подсобного хозяйства на полевых участках, ведения огородничества», согласно которому:

коэффициенты вида разрешенного (функционального) использования земельных участков (Кви) составляют:

минимальное значение - 0,0617;

среднее значение - 0,1095;

максимальное значение - 0,1744.

коэффициент дифференциации по видам деятельности арендаторов внутри одного вида функционального использования земельного участка (Ka) – 1.

С учетом сложной экономической ситуацией в стране, возникшей после введения западными странами санкций, было установлено минимальное значение (0,0617) коэффициента вида разрешенного (функционального) использования земельных участков.

Указанный отчет соответствует принципам, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009г. № 582.

Кроме того, в настоящее время представителем по доверенности ИП Главы КФХ Харитонова И.В., ИП Главы КФХ Харитонова Д.И. Борзыкиной Г.А. подано исковое заявление в Курский областной суд о признании недействующим пункта 3.2 Порядка, в рамках которого судом будет дана оценка № 144 «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 сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения личного подсобного хозяйства на полевых участках, ведения огородничества».

В связи с чем, доводы председателя правления КРОО «Союз предпринимателей» Г.А. Борзыкиной по пункту 3.2 Порядка подлежат оценке судом в соответствии с Кодексом административного судопроизводства РФ и не

могут быть учтены в заключении об экспертизе постановления Администрации Курской области от 27.03.2017 № 249-па.

По пункту 13 Порядка относительно сроков внесения арендной платы сообщаю, что Порядком определена формула годового размера арендной платы, которая устанавливается в виде периодических платежей, которые арендатор вносит в течение года равными долями не позднее 10 марта, 10 июня, 10 сентября, 10 декабря (01.01 – 31.03, 01.04 – 30.06, 01.07 – 30.09, 01.10 – 31.12)

В случае, если расчет арендной платы производится за неполный год, то платежи вносятся равными платежами следующим образом: ежегодный размер арендной платы делится на 4 равные части; за периоды, которые полностью попадают в начисления – вносятся равные части; за неполный период: разница общей суммы арендной платы за неполный год и платежи за полные периоды (равные части) арендной платы.

По пункту 15 Порядка сообщаю, что изменение размера арендной платы осуществляется по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

Годовой размер арендной платы рассчитывается по формуле с применением значения коэффициента вида разрешенного (функционального) использования земельных участков (Кви).

Перевод земельного участка из одной категории в другую и изменение вида разрешенного (функционального) использования земельного участка влекут за собой изменение значения коэффициента вида разрешенного (функционального) использования земельных участков, что в свою очередь влияет на размер арендной платы.

По вопросу внесения в Порядок изменений, предусматривающих установление предельных сроков допустимого неиспользования земельного участка сообщаю, что согласно п. 3 ст. 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации субъектам РФ дано право устанавливать 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, а не сроки использования или неиспользования земельного участка.

По вопросу нарушения пунктом 3 Постановления Администрации Курской области от 27.03.2017 № 249-па требования пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса сообщаю, что данным пунктом субъектом РФ дано право устанавливать порядок определения размера арендной платы за земельные участки устанавливать порядок определения размера арендной платы за земельные участки.

Постановлением Администрации Курской области от 27.03.2017 № 249-па установлен порядок определения арендной платы, при этом данным порядком установлено, что значения коэффициентов, указанных в пункте 2 настоящего Порядка, устанавливаются, в том числе, органами местного самоуправления .

С момента принятия Постановления Администрации Курской области от 27.03.2017 № 249-па сформировалась обширная судебная практика по взысканию задолженности арендной платы и судами подтверждена правильность расчета арендной платы Министерством.

Министр

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Д.А. Савин

Сертификат 791F204C90230E0C6AB9FF79C69AB6A5

Владелец Савин Дмитрий Анатольевич

Действителен с 18.04.2025 по 12.07.2026

Щербатых А.А.
8(4712)51-23-55
z4078@imkursk.ru