

**Сводный отчет
о проведении оценки регулирующего воздействия**

1. Общая информация.

1.1. Разработчик проекта нормативного правового акта Томской области (далее - проект акта): Департамент по управлению государственной собственностью Томской области.

1.2. Вид и наименование проекта акта: проект закона Томской области «О внесении изменений в статью 10 Закона Томской области «О земельных отношениях в Томской области» (далее – Закон № 100-ОЗ).

1.3. Обсуждение идеи (концепции) предлагаемого правового регулирования (проводилось/не проводилось): не проводилось.

1.3.1. Период, в течение которого проводилось обсуждение идеи (концепции) предлагаемого правового регулирования (указывается, если обсуждение проводилось): -.

1.3.2. Количество замечаний, предложений и мнений, полученных в связи с проведением обсуждения идеи (концепции) предлагаемого правового регулирования (указывается, если обсуждение проводилось): -.

1.4. Наличие или отсутствие в проекте акта обязательных требований (отсутствуют/присутствуют): отсутствуют.

1.5. Степень регулирующего воздействия проекта акта (высокая/средняя/низкая): средняя.

1.6. Срок проведения публичных консультаций, в течение которого разработчиком принимаются предложения, замечания и мнения по проекту акта: с 12.01.2026 по 23.01.2026.

1.7. Контактная информация ответственного лица разработчика проекта акта (фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), должность, телефон, адрес электронной почты): Зинакова Татьяна Николаевна, консультант комитета по управлению земельными ресурсами Департамента по управлению государственной собственностью Томской области, тел. (3822) 551-715, адрес эл. почты: ztn@dugs.gov70.ru.

2. Проблема, на решение которой направлен предлагаемый вариант правового регулирования, оценка негативных эффектов, возникающих в связи с наличием рассматриваемой проблемы.

2.1. Описание проблемы:

Федеральным законом от 8 августа 2024 года № 321-ФЗ «О внесении изменений в статьи 39.7 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон № 321-ФЗ) для договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключенных после 1 января 2026 года, вводится единый порядок расчета арендной платы - на основании их кадастровой стоимости.

Исключение предусмотрено для земель, предоставляемых на аукционах, где сумма аренды будет назначаться в ходе торгов, а также в иных случаях, предусмотренных федеральными законами. Кроме того сохраняется норма, согласно которой арендная плата за земельный участок, на котором расположен объект культурного наследия, приватизированный через конкурс, устанавливается в размере 1 рубль в год на весь срок выполнения условий конкурса.

До 1 января 2026 года был установлен разный подход к определению размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, предоставленные без проведения торгов: на основании отчетов независимых оценщиков; от кадастровой стоимости земельных участков; по ставкам, установленным в рублевом эквиваленте за единицу площади земельного участка.

Отсутствие единой методики ведет к правовой неопределенности в этом вопросе и трудностям в расчете арендной платы, это замедляет вовлечение земельных участков в хозяйственный оборот на правах аренды, что в итоге приводит к их неэффективному использованию.

В настоящее время Законом Томской области от 9 июля 2015 года № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области» (далее – Закон № 100-ОЗ) для земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, размер арендной платы установлен равным размеру арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального района (муниципального округа, городского округа).

Для земельных участков, находящихся в государственной собственности Томской области, Законом № 100-ОЗ размер арендной платы устанавливается на основании отчетов независимых оценщиков.

Таким образом, произошедшие в федеральном законодательстве изменения требуют принятия Администрацией Томской области нормативного правового акта, определяющего порядок исчисления арендной платы за землю от кадастровой стоимости земельных участков.

2.2. Оценка негативных эффектов, возникающих в связи с наличием рассматриваемой проблемы:

В случае непринятия представленного проекта закона Томской области заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности Томской области, будет невозможно в связи с отсутствием нормативного правового акта, регулирующего порядок расчета арендной платы за землю от кадастровой стоимости земельных участков.

2.3. Информация о возникновении, выявлении проблемы, принятых мерах, направленных на ее решение, а также затраченных ресурсах и достигнутых результатах решения проблемы:

Необходимость правового регулирования возникает в связи с вступлением в силу с 1 января 2026 года Федерального закона № 321-ФЗ.

В целях приведения нормативных правовых актов Томской области в соответствие с федеральным законодательством положение статьи 10 Закона Томской области № 100-ОЗ требует уточнений.

Таким образом, представленный проект нормативного правового акта восполняет имеющийся пробел в части регулирования порядка определения размера арендной платы за землю от кадастровой стоимости земельных участков.

2.4. Причины невозможности решения проблемы участниками рассматриваемых общественных отношений самостоятельно, без вмешательства органов государственной власти:

В соответствии с пунктом 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации прямо предусмотрено, что порядок определения размера арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 14 статьи 2 Закона № 100-ОЗ данное полномочие отнесено к полномочиям Законодательной Думы Томской области, в связи с чем разработчиком представлен проект соответствующего нормативного правового акта.

2.5. Опыт решения аналогичных проблем в других субъектах Российской Федерации, иностранных государствах:

Многими субъектами Российской Федерации разработаны и приняты соответствующие подзаконные акты, регулирующие порядок взимания арендной платы за землю от кадастровой стоимости земельных участков. Например:

Закон Санкт-Петербурга от 17 декабря 2025 г. № 770-154 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга, и земельные участки, расположенные на территории Санкт-Петербурга, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга»;

Закон Пермского края от 28 апреля 2025 г. № 423-ПК «О внесении изменений в Закон Пермского края «О порядках определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Пермского края, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, а также размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в собственности Пермского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена»;

постановление Правительства Новосибирской области от 10 июня 2015 г. № 218-п «Об установлении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Новосибирской области и предоставленные в аренду без торгов»;

постановление Правительства Ставропольского края от 26 декабря 2018 г. № 601-п «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Ставропольского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленных в аренду без торгов»;

постановление Правительства Ростовской области от 2 марта 2015 г. № 135 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области»;

постановление Правительства Амурской области от 25 января 2021 г. № 32 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Амурской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемые в аренду без торгов»;

постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 21 марта 2016 г. № 121 «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Краснодарского края, и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края, предоставленные в аренду без торгов».

2.6. Иная информация о проблеме (при наличии): -

3. Цель (цели) предлагаемого правового регулирования.

Формулировка цели (целей) предлагаемого правового регулирования	Сроки достижения цели (целей) предлагаемого правового регулирования
Устранение правовой неопределенности в вопросе порядка расчета арендной платы за землю от кадастровой стоимости земельных участков	2026 год

Информация о периодичности мониторинга достижения целей предлагаемого правового регулирования: мониторинг достижения целей предлагаемого правового регулирования проводится после наступления срока достижения цели предлагаемого правового регулирования.

4. Описание предлагаемого правового регулирования и иных возможных вариантов решения проблемы.

Законопроект предлагает в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности Томской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, установить порядок расчета арендной платы для договоров аренды, заключенных после 1 января 2026 года, на основании кадастровой стоимости земельных участков, в соответствии с порядком и условиями, установленными для земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

4.1. Описание предлагаемого варианта решения проблемы и преодоления связанных с ней негативных эффектов: принятие проекта закона Томской области «О внесении изменений в статью 10 Закона Томской области «О земельных отношениях в Томской области». Негативные эффекты не выявлены.

4.2. Описание иных вариантов решения проблемы (с указанием того, каким образом каждым из вариантов могла бы быть решена проблема): альтернативные варианты отсутствуют.

4.3. Обоснование выбора предлагаемого варианта решения проблемы:

Предлагаемый законопроектom вариант правового регулирования установит для договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности Томской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, заключенных после 01.01.2026, порядок расчета арендной платы от кадастровой стоимости земельных участков, прямо предусмотренной Федеральным законом № 321-ФЗ, исключит случаи неравной платежной нагрузки по арендной плате за землю в отношении земельных участков, находящихся в публичной собственности, расположенных на территории одного муниципального района и предоставленных в аренду для аналогичных целей.

4.4. Иная информация о предлагаемом варианте решения проблемы: -

5. Качественная характеристика и оценка численности потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования (их групп).

Группы потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования (краткое описание их качественных характеристик)	Оценка количества участников отношений
Хозяйствующие субъекты, с которыми после 01.01.2026 будут заключены договоры аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности Томской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, за исключением случаев предоставления земельных участков по результатам торгов	Определить количество участников отношений, в случае принятия настоящего законопроекта, не представляется возможным по следующим причинам: в связи с отсутствием в государственной собственности Томской области земельных участков, потенциально возможных к предоставлению в аренду без проведения торгов; согласно пункту 2-1 статьи 5 Закона № 100-ОЗ органы местного самоуправления предоставляют гражданам и юридическим лицам земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена

6. Новые функции, полномочия, обязанности и права органов государственной власти Томской области или сведения об их изменении, а также порядок их реализации: отсутствуют

7. Оценка расходов областного бюджета (возможных поступлений), связанных с введением предлагаемого правового регулирования: дополнительные расходы областного бюджета в случае принятия нормативного правового акта не требуются

8. Новые или изменяющие ранее предусмотренные нормативными правовыми актами Томской области обязательные требования, обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, а также устанавливающие или изменяющие ранее установленную ответственность за нарушение нормативных правовых актов Томской области, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Описание новых обязательных требований, обязанностей, запретов, ограничений, ответственности или изменение существующих обязательных требований, обязанностей, запретов, ограничений, ответственности, вводимые предлагаемым правовым регулированием	Количественная оценка возможных расходов и доходов, связанных с введением предлагаемого правового регулирования
По договорам аренды земельных участков, находящихся в собственности Томской области и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных в аренду после 01.01.2026, арендная плата будет исчисляться от кадастровой стоимости земельных участков	Размер доходов и расходов определить не представляется возможным по следующим причинам: 1) в государственной собственности Томской области отсутствуют земельные участки, потенциально возможные к предоставлению в аренду без проведения торгов; 2) согласно пункту 5 статьи 10 Закона № 100-ОЗ <u>в действующей редакции</u> для земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, размер арендной платы <u>установлен</u> равным размеру арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального района (муниципального округа, городского округа), предоставленные для аналогичных целей. Условия, установленные пунктом 5 статьи 10 Закона № 100-ОЗ, сохраняются в предлагаемой редакции пункта 1 законопроекта. Таким образом, порядок исчисления арендной платы за землю с 01.01.2026 в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, законопроект не меняет, в связи с чем изменений доходов и расходов по таким земельным участкам законопроект не влечет. Кроме того следует отметить, что в большинстве муниципальных районов, муниципальных и городских округов

	арендная плата взимается от кадастровой стоимости земельных участков с периодов до вступления в силу Федерального закона № 321-ФЗ, например: в г.Томск (решение Думы города Томска от 5 июля 2011 г. № 171); в Верхнекетском районе (решение Думы Верхнекетского района от 20 августа 2020г. № 77); в г. Северске (постановление Администрации ЗАТО Северск от 29 января 2016 г. № 114); в Кожевниковском районе (решение Думы Кожевниковского района от 28.05.2015 № 382); в Асиновском районе (постановление Администрации Асиновского района от 13 февраля 2012 г. № 276), и др. Информация о необходимости привести нормативную правовую базу городских округов, муниципальных районов и поселений Томской области, регулирующую порядок взимания арендной платы за землю, в соответствии с Федеральным законом № 321-ФЗ, доведена до всех глав муниципальных районов и городских округов Томской области (исх. от 17.10.2025 № 51-03-4132)
--	---

Издержки и выгоды субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, а также иных адресатов предлагаемого правового регулирования, не поддающиеся количественной оценке: определить не представляется возможным

9. Риски решения проблемы предложенным вариантом решения проблемы и риски негативных последствий: отсутствуют

10. Определение индикаторов для оценки достижения цели (целей) предлагаемого правового регулирования.

Цель (цели) предлагаемого правового регулирования (соответствует пункту 3 настоящего сводного отчета)	Индикаторы достижения цели (целей) предлагаемого правового регулирования	Единица измерения индикаторов	Текущее значение индикаторов (до введения предлагаемого правового регулирования)	Целевые значения индикаторов
Устранение правовой неопределенности в вопросе о порядке исчисления арендной платы за землю от кадастровой стоимости земельных участков	Принятие нормативного правового акта, устанавливающего порядок расчета арендной платы для договоров аренды, заключенных после 1 января 2026 года, на основании кадастровой стоимости земельных участков	Единица	0	1

Информация о методах расчета индикаторов достижения целей предлагаемого правового регулирования и источниках информации для их расчетов, о периодичности мониторинга достижения цели (целей) предлагаемого правового регулирования и оценке затрат на его проведение: отсутствуют.

11. Сведения, касающиеся оценки воздействия правового регулирования на состояние конкуренции: предлагаемый проект нормативного правового акта регулирует порядок определения размера арендной платы за землю в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности Томской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных в аренду после 01.01.2026 (за исключением случаев предоставления земельных участков по результатам торгов).

12. Предполагаемая дата вступления в силу нормативного правового акта Томской области, необходимость установления переходного периода и (или) отсрочки вступления в силу нормативного правового акта Томской области либо необходимость распространения предлагаемого правового регулирования на ранее возникшие отношения.

12.1. Предполагаемая дата вступления в силу нормативного правового акта Томской области: со дня официального опубликования.

12.2. Необходимость установления переходного периода и (или) отсрочки вступления в силу нормативного правового акта Томской области (есть (с обоснованием необходимости)/нет): нет.

12.3. Необходимость распространения предлагаемого правового регулирования на ранее возникшие отношения (есть (с обоснованием необходимости)/нет): нет.

Начальник Департамента
по управлению государственной
собственностью Томской области



Т.А. Исакова



