

АДМИНИСТРАЦИЯ
ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ДЕПАРТАМЕНТ ПО
ГОСУДАРСТВЕННО-
ПРАВОВЫМ ВОПРОСАМ И
ЗАКОНОПРОЕКТНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Ленина пл., д. 6, г. Томск, 634000
тел. (382 2) 510-519, тел/факс (382 2) 510-175
E-mail: dep-pravo@tomsk.gov.ru

Начальнику Департамента
по управлению государственной
собственностью Томской области
Исаковой Т.А.

09.02.2026 № 26-110

на № 51-0163 от 27.01.2026

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об оценке регулирующего воздействия проекта Закона Томской области
«О внесении изменений в статью 10 Закона Томской области
«О земельных отношениях в Томской области»

Департамент по государственно-правовым вопросам и законопроектной деятельности Администрации Томской области (далее – Департамент), как уполномоченный орган в области оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Томской области, рассмотрел проект Закона Томской области «О внесении изменений в статью 10 Закона Томской области «О земельных отношениях в Томской области» (далее - проект акта, законопроект), разработанный Департаментом по управлению государственной собственностью Томской области (далее - Разработчик), и сообщает следующее.

Проект акта подлежит оценке регулирующего воздействия в соответствии с частью 1 статьи 53 Федерального закона от 21 декабря 2021 года № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации».

Проект акта направлен Разработчиком для подготовки настоящего заключения впервые.

Степень регулирующего воздействия проекта акта: средняя.

В соответствии с пунктом 9 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Томской области, установленного постановлением Администрации Томской области от 11.07.2024 № 272а «Об оценке регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Томской области и экспертизе нормативных правовых актов Томской области» (далее также – Порядок проведения ОРВ), процедура проведения оценки регулирующего воздействия состоит из следующих этапов:

- 1) обсуждение идеи (концепции) предлагаемого правового регулирования;
- 2) разработка проекта акта, формирование сводного отчета о проведении оценки регулирующего воздействия (далее – сводный отчет) и проведение публичных консультаций;
- 3) подготовка заключения.

Пунктом 10 Порядка проведения ОРВ определено, что решение о проведении оценки регулирующего воздействия на этапе обсуждения идеи (концепции) предлагаемого правового регулирования принимает разработчик.

Согласно пункту 1.3 сводного отчета обсуждение идеи (концепции) предлагаемого правового регулирования не проводилось.

Для реализации второго этапа процедуры оценки регулирующего воздействия Разработчиком был разработан проект акта и сформирован сводный отчет. В период с 12.01.2026 по 23.01.2026 были проведены публичные консультации посредством размещения проекта акта, сводного отчета и перечня вопросов для участников публичных консультаций в автоматизированной информационной системе «Инвестиционный портал Томской области» (<http://www.investintomsk.ru>) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе «Поддержка бизнеса» – «Оценка регулирующего воздействия и экспертиза» – «Публичные консультации» (далее – Портал ОРВ).

С целью качественного анализа альтернативных вариантов решения существующей проблемы Разработчик, согласно сводке предложений по проекту акта, уведомил о начале публичных консультаций Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Томской области, Союз «Торгово-промышленная палата Томской области», Томское региональное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия», Томское региональное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России», ГУП ТО «Областное ДРСУ», ООО «Колпашевская тепловая компания».

По результатам публичных консультаций по проекту акта замечаний и предложений Разработчику не поступило (поступили положительные мнения от Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Томской области, Томского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Деловая Россия» и ГУП ТО «Областное ДРСУ»).

Проблема, на решение которой направлено предлагаемое проектом акта правовое регулирование

Согласно пункту 2.1 сводного отчета 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.

По мнению Разработчика 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 нормативного правового акта, определяющего порядок исчисления арендной платы за землю от кадастровой стоимости земельных участков.

Согласно пункту 5 сводного отчета в группу потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования входят 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.

В качестве опыта решения аналогичных проблем в других субъектах Российской Федерации Разработчик в пункте 2.5 сводного отчета указал принятые нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации:

- Закон Санкт-Петербурга от 17 декабря 2025 года № 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 года № 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 10.06.2015 № 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 26.12.2018 № 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 02.03.2015 № 135 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области» и другие нормативные правовые акты;

В качестве цели предлагаемого правового регулирования Разработчик в пункте 3 сводного отчета указал устранение правовой неопределенности в вопросе порядка расчета арендной платы за землю от кадастровой стоимости земельных участков.

Анализ предлагаемого правового регулирования

Согласно пункту 14 статьи 2 Закона № 100-ОЗ к полномочию Законодательной Думы Томской области относится установление порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Томской области и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов.

Проектом акта предлагается в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности Томской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, определять размер арендной платы на основании кадастровой стоимости земельных участков. При этом расчет размера арендной платы производить в соответствии с порядком и условиями, установленными для земельных участков, находящихся в собственности муниципального района (муниципального округа, городского округа) и предоставленных для аналогичных целей.

Действие проекта акта предлагается распространить на правоотношения, возникшие с 1 января 2026 года, а расчет размера арендной платы применять к договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности Томской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, заключенным после 1 января 2026 года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством Томской области.

Разработчик в пояснительной записке к законопроекту указал, что на сегодняшний день земельные участки, находящиеся в государственной собственности Томской области и возможные к предоставлению в аренду без проведения торгов, вовлечены в хозяйственный оборот, в отношении них заключены договоры аренды на 49 лет (в связи с их нахождением под объектами, находящимися в пользовании или собственности третьих лиц), либо пролонгированы на неопределенный срок. В связи с отсутствием в государственной собственности Томской области земельных участков, потенциально возможных к предоставлению в аренду без проведения торгов, определить дополнительные доходы, либо потери бюджета в случае принятия настоящего законопроекта, не представляется возможным.

Кроме того согласно пункту 8 сводного отчета в большинстве муниципальных районов, муниципального 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 05.07.2011 № 171); в Верхнекетском районе (решение Думы Верхнекетского района от 20.08.2020 № 77); в ЗАТО Северск (постановление Администрации ЗАТО Северск от 29.01.2016 № 114); в Кожевниковском районе (решение Думы Кожевниковского района от 28.05.2015 № 382); в Асиновском районе (постановление Администрации Асиновского района от 13.02.2012 № 276) и других муниципальных образованиях. Информация о необходимости привести нормативную правовую базу городских округов, муниципальных районов и поселений Томской области, регулиующую 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).

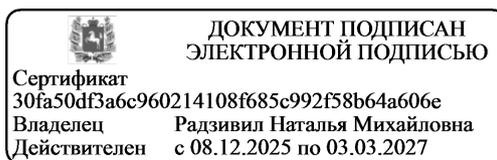
Выводы по результатам оценки регулирующего воздействия проекта акта

По результатам оценки регулирующего воздействия считаем, что наличие проблемы и целесообразность ее решения с помощью регулирования, предусмотренного проектом акта, является своевременным и обоснованным.

Проект акта не содержит положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской, инвестиционной и иной экономической деятельности или способствующих их введению, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов указанных субъектов и областного бюджета, ограничению конкуренции.

На основании вышеизложенного Департамент делает вывод о соблюдении Разработчиком установленного порядка проведения оценки регулирующего воздействия в Томской области и о достаточности оснований для принятия решения о введении предлагаемого варианта правового регулирования.

Начальник департамента



Н.М. Радзивил