

**Сводный отчет
о результатах проведения оценки регулирующего воздействия
проекта нормативного правового акта**

1. Общая информация:

1.1. Орган-разработчик (инициатор проекта постановления Правительства Белгородской области): министерство имущественных и земельных отношений Белгородской области (далее – министерство)

1.2. Вид и наименование проекта нормативного правового акта: проект постановления Правительства Белгородской области «О внесении изменений в постановление Правительства Белгородской области от 05 ноября 2019 года № 479-пп» (далее – проект постановления).

1.3. Сроки проведения публичного обсуждения проекта нормативного правового акта: с «8» декабря 2025 года по «19» декабря 2025 года.

1.4. Степень регулирующего воздействия проекта нормативного правового акта: средняя.

Проект постановления Правительства Белгородской области «О внесении изменений в постановление Правительства Белгородской области от 05 ноября 2019 года № 479-пп» не вводит новые нормы регулирования, а устанавливает с 1 января 2026 года новый размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена, рассчитанный на основании кадастровой стоимости земельного участка.

1.5. Контактная информация исполнителя в органе-разработчике:

Ф.И.О.: Шляхов Сергей Иванович

Должность: начальник отдела оборота земель сельскохозяйственного назначения департамента земельных ресурсов министерства

Тел.: (4722) 32-32-08.

Адрес электронной почты: shlyakhov_si@belregion.ru

2. Описание проблемы, на решение которой направлено вводимое правовое регулирование:

2.1. Проблема, на решение которой направлен предлагаемый способ правового регулирования:

К договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена, применяется регулируемая арендная плата, поскольку необходимость ее государственного регулирования установлена законом (п. 1 ст. 424 ГК РФ). Таким законом является Земельный кодекс РФ

Регулируемая арендная плата означает, что размер платы определяется в порядке, установленном уполномоченным органом в соответствии с федеральным законом, который предусматривает необходимость ее регулирования.

Порядок определения размера арендной платы по договорам аренды земельных участков, заключаемым без торгов, устанавливают органы государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (п. 3 ст. 39.7 ЗК РФ).

Постановлением Правительства Белгородской области от 05 ноября 2019 года № 479-пп «Об установлении ставок арендной платы за использование земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена» во исполнение положений постановления Правительства Белгородской области от 10 февраля 2006 года № 36-пп «О порядке управления и распоряжения земельными участками и долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Белгородской области» утверждены ставки арендной платы за использование земель сельскохозяйственного назначения за 1 гектар земель в год, применяемые в соответствии с порядком, установленным нормативными правовыми актами Правительства области.

Вместе с тем, Федеральным законом от 08.08.2024 № 321-ФЗ «О внесении изменений в статьи 39.7 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» определено, что к договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключенным после 1 января 2026 года расчет размера арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании кадастровой стоимости земельного участка.

В связи с изложенным, в целях обеспечения возможности заключения без проведения торгов договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена, проектом постановления Правительства Белгородской области «О внесении изменений в постановление Правительства Белгородской области от 05 ноября 2019 года № 479-пп» с 1 января 2026 года устанавливается новый размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена, рассчитанный на основании кадастровой стоимости земельного участка.

2.2. Информация о возникновении и выявлении проблемы: согласно положений Земельного кодекса Российской Федерации размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду после 1 января 2026 года, должен определяться на основании кадастровой стоимости земельного участка.

2.3. Негативные эффекты, возникающие в связи с наличием рассматриваемой проблемы:

Невозможность предоставления с 2026 года в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена, ввиду отсутствия регулируемой арендной платы, установленной уполномоченным органом в соответствии с Федеральным законом от 08.08.2024 № 321-ФЗ «О внесении изменений в статьи 39.7 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке».

2.4. Анализ опыта иных субъектов Российской Федерации в соответствующих сферах деятельности:

В настоящее время размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной собственности и государственная собственность на который не разграничена, определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка в Воронежской области (Постановление Администрации Воронежской обл. от 25.04.2008 № 349), республики Мордовия (Постановление Правительства РМ от 25.12.2007 № 593).

3. Цели вводимого правового регулирования и измеримые показатели их достижения:

3.1. Описание целей предлагаемого правового регулирования:

Обеспечить с января 2026 года предоставление в аренду без проведения торгов земельных участков, находящихся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена, по регулируемой арендной плате, установленной уполномоченным органом в соответствии с Федеральным законом от 08.08.2024 № 321-ФЗ «О внесении изменений в статьи 39.7 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке».

3.2. Обоснование соответствия целей предлагаемого правового регулирования принципам правового регулирования:

проект нормативного правового акта разработан в соответствии с требованиями Федерального закона от 08.08.2024 № 321-ФЗ «О внесении изменений в статьи 39.7 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке».

3.3. Сроки достижения целей предлагаемого правового регулирования: в 2026 году и далее постоянно.

3.4. Иная информация о целях предлагаемого правового регулирования: отсутствует.

4. Описание предлагаемого правового регулирования:

4.1. Проектом постановления предлагается утвердить ставки арендной платы за использование земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена, определенные на основании кадастровой стоимости земельных участков, подлежащие применению к договорам аренды, заключенным после 1 января 2026 года.

Согласно требованиям действующего законодательства, на основании заключенного министерством в установленном порядке договора на оказание услуг по оценке и выполненным оценочной организацией соответствующего анализа настоящим проектом постановления предлагается установить ставку арендной платы за использование земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена, представленных видами угодий:

- «пашня» (за исключением пашни, занятой многолетними травами, расположенными на склонах крутизной более 3 градусов), в размере 2,56 процента от кадастровой стоимости земельного участка;

- «многолетние насаждения», а также земельных участков с установленным видом разрешенного использования «садоводство», занятых многолетними плодово-ягодными насаждениями (садами, виноградниками, ягодными и орехоплодными насаждениями), вступившими в полное плодоношение и введенными в эксплуатацию, в размере 2,5 процента от кадастровой стоимости земельного участка;

4.2. Альтернативные варианты решения проблемы: Определить ставку арендной платы за использование земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена, посредством определения действующей ставки арендной платы в размере 3900 рублей за 1 га в виде процента от кадастровой стоимости. Исходя из среднего уровня кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в Белгородской области (13,72 руб за кв. м), утвержденного приказом министерства имущественных и земельных

отношений Белгородской области от 27.10.2022 № 131, при данном подходе ставка арендной платы за использование земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена, составит 2,84 процента от кадастровой стоимости земельного участка.

4.3. Обоснование выбора предлагаемого способа решения проблемы:

Предпочтительным вариантом решения проблемы министерство считает утверждение проекта постановления нормативного правового акта, которым предусмотрено утверждение ставок арендной платы за использование земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена, на основании кадастровой стоимости земельных участков, определенных оценочной организацией на основании проведения соответствующего анализа в зависимости от видов угодий земельных участков.

Указанный вариант позволит определить арендную плату в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом вида угодий к которому отнесен такой земельный участок.

Такой подход направлен на достижение баланса интересов арендатора и арендодателя земельного участка.

4.4. Основные группы субъектов экономической деятельности, включая органы государственной власти, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием. Оценка их количественного состава:

Группа участников отношений	Оценка количества участников отношений
Потенциальные арендаторы, являющиеся крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, индивидуальными предпринимателями и физическими лицами и иные потенциальные сельскохозяйственные товаропроизводители	Не менее 370 арендаторов

4.5. Оценка изменений обязательных требований, обязанностей, ограничений и преимуществ, ответственности за нарушение нормативных правовых актов Белгородской области, расходов и доходов, а также ожидаемых издержек и выгод для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, интересы которых затрагиваются вводимым правовым регулированием:

Группа участников отношений	Описание новых или изменения содержания существующих обязательных требований, обязанностей, ограничений, преимуществ	Оценка изменения расходов/доходов, издержек/выгод, тыс. руб.
Потенциальные арендаторы, являющиеся крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, индивидуальными	Изменения порядка начислений арендных платежей за использование земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной	В настоящее время арендная плата за земли сельскохозяйственного назначения, представленных видами угодий «пашня» (за исключением пашни, занятой многолетними травами,

предпринимателями и физическими лицами и иные потенциальные сельскохозяйственные товаропроизводители	собственности Белгородской области и государственной неразграниченной собственности	расположенными на склонах крутизной более 3 градусов) и (или) «многолетние насаждения», а также земельных участков с установленным видом разрешенного использования «садоводство», занятых многолетними плодово-ягодными насаждениями (садами, виноградниками, ягодными и орехоплодными насаждениями), вступившими в полное плодоношение и введенными в эксплуатацию, рассчитывается исходя из ставки арендной платы в размере 3900 рублей за 1 гектар в год. Проектом постановления предусмотрено утверждение ставки арендной платы за использование земель сельскохозяйственного назначения, представленных видами угодий: - «пашня» (за исключением пашни, занятой многолетними травами, расположенными на склонах крутизной более 3 градусов), в размере 2,56 процента от кадастровой стоимости земельного участка; - «многолетние насаждения», а также земельных участков с установленным видом разрешенного использования «садоводство», занятых многолетними плодово-ягодными насаждениями (садами, виноградниками, ягодными и орехоплодными насаждениями), вступившими в полное плодоношение и введенными в эксплуатацию, в размере 2,5 процента от кадастровой стоимости земельного участка. При этом, необходимость определения арендной платы на основании кадастровой стоимости земельных участков продиктована федеральным законодательством. Размер процента от кадастровой стоимости определен независимым
---	--	---

		оценщиком и соответствует уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю, доходности земельного участка с учетом вида угодий к которому отнесен такой земельный участок, с соблюдением баланса интересов арендатора и арендодателя земельного участка. При этом размер арендной платы, предусмотренный проектом постановления, рассчитанный исходя из среднего уровня кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий (13,72 руб за кв. м), утвержденного приказом министерства имущественных и земельных отношений Белгородской области от 27.10.2022 № 131, составит 3 512,32 рубля за 1 га земель, представленных видом угодий «пашня» (за исключением пашни, занятой многолетними травами, расположенными на склонах крутизной более 3 градусов) (2,56 % от кадастровой стоимости) и 3 430 рублей за 1 га земель, представленных видом угодий «многолетние насаждения», а также земельных участков с установленным видом разрешенного использования «садоводство», занятых многолетними плодово-ягодными насаждениями (садами, виноградниками, ягодными и орехоплодными насаждениями), вступившими в полное плодоношение и введенными в эксплуатацию (2,5 % от кадастровой стоимости).
--	--	--

4.6. Новые функции, полномочия, обязанности и права, а также ожидаемые издержки и выгоды органов государственной власти и органов местного самоуправления области или сведения об их изменении:

Наименование органа	Описание новых или изменения существующих функций, полномочий, обязанностей или прав	Оценка изменения трудозатрат и (или) потребностей в иных ресурсах
---------------------	--	---

Министерство имущественных и земельных отношений Белгородской области	Осуществляются в рамках ранее установленных полномочий	Дополнительные трудозатраты не потребуется
--	---	--

4.7. Оценка расходов (возможных поступлений) консолидированного бюджета Белгородской области:

Описание новых или изменения существующих функций, полномочий, обязанностей или прав	Описание видов расходов (возможных поступлений) консолидированного бюджета Белгородской области	Количественная оценка расходов и возможных поступлений, тыс. руб.
Министерство имущественных и земельных отношений Белгородской области	Прогнозируемые поступления в 2026 году за использование хозяйствующими субъектами областных земель сельскохозяйственного назначения по договорам аренды, заключенным после 1 января 2026 года	28 млн. рублей.

4.8. Информация о наличии или отсутствии в проекте нормативного правового акта обязательных требований: обязательные требования проектом нормативного правового акта не устанавливаются.

5. Риски решения проблемы предложенным способом правового регулирования и риски негативных последствий, в том числе для конкуренции, а также, описание методов контроля эффективности избранного способа достижения целей регулирования:

Риски решения проблемы предложенным способом и риски негативных последствий	Оценка вероятности наступления рисков	Методы контроля эффективности избранного способа достижения целей регулирования
Снижение размера арендной платы путем оспаривания результатов определения кадастровой стоимости на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.	Средняя	Максимальный учет качественных и количественных характеристик земельных участков, в том числе вида угодий и фактического использования, при определении кадастровой стоимости земельных участков

6. Необходимые для достижения заявленных целей регулирования организационно-технические, методологические, информационные и иные мероприятия:

Мероприятия, необходимые для достижения целей регулирования	Сроки реализации	Описание ожидаемого результата	Объем финанси- рования	Источники финанси - рования
---	---------------------	--------------------------------------	------------------------------	-----------------------------------

Опубликование текста принятого постановления Правительства области «О внесении изменений в постановление Правительства Белгородской области от 05 ноября 2019 года № 479-пп»	Январь 2026	Надлежащее официальное опубликование нормативного правового акта	-	-
--	-------------	--	---	---

7. Ожидаемые измеримые результаты правового регулирования:

Ключевые показатели достижения целей, заявленных в предложенном регулировании	Количественное значение ключевых показателей	Методы контроля эффективности достижения целей правового регулирования	Срок оценки достижения ключевых показателей (не более 5 лет)
Предоставление в аренду земельных участков	Предоставление в аренду не менее 5 земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена	Анализ количества предоставленных в аренду земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена, в 2026 году	2026 г.

8. Предполагаемая дата вступления в силу проекта нормативного правового акта: январь 2026 года.

9. Сведения об итогах проведения публичных консультаций:

9.1. Полный электронный адрес размещения уведомления о разработке нормативного правового акта (концепции): не размещалось

9.2. Срок проведения: не проводилось

9.3. Сведения об уведомлении о проведении публичных консультаций по проекту нормативного правового акта:

9.3.1. Полный электронный адрес размещения информационного сообщения о разработке нормативного правового акта:

Сайт министерства экономического развития и промышленности Белгородской области (<https://minecprom.belregion.ru/deyatelnost/ocenka-reguliruyushego-vozdjestviya/publichnye-konsultacii/ocenka-reguliruyushego-vozdjestviya-proekta81225/>);

Сайт инвестиционного портала Белгородской области (<https://belgorodinvest.com/docs/otsenka-reguliruyushchego-vozdelyvaniya/#tab-197>);

Сайт министерства имущественных и земельных отношений Белгородской области (<https://dizo.belregion.ru/dokumenty/normativno-pravovaya-baza/ministerstvo-imushestvennyh-izn-v-479-pp/>).

(место для текстового описания)

9.3.2. Перечень органов и организаций, в которые были направлены извещения о проведении публичных консультаций:

Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Белгородской области;

Союз «Торгово-промышленная палата Белгородской области»;

Белгородское областное региональное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия»;

Белгородское региональное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»;

Региональное объединение работодателей «Союз промышленников и предпринимателей Белгородской области»;

Белгородская региональная общественная организация «Центр социальных инициатив «Вера»;

Автономная некоммерческая организация «Институт приграничного сотрудничества и интеграции»;

Национальная Ассоциация инвесторов инфраструктурных проектов;

АО «Губкинагроснаб»;

ООО «Яровит Агро»;

ИП, Глава К(Ф)Х Болгова Е.Ф.

9.4. Срок проведения:

начало «08» декабря 2025 г.;

окончание «19» декабря 2025 г.

9.5. Сведения о лицах, представивших предложения:

Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Белгородской области;

АО «Губкинагроснаб»;

ООО «Яровит Агро»;

ИП, Глава К(Ф)Х Болгова Е.Ф.

9.6. Сведения о количестве замечаний и предложений, полученных разработчиком в результате проведения публичных консультаций, а также результаты рассмотрения и обсуждения проекта нормативного правового акта на круглых столах, рабочих группах и иных мероприятиях с участием субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности:

Всего замечаний и предложений 23; из них учтено полностью 22, учтено частично 1, обоснована невозможность учета 0.

9.7. Иная информация: отсутствует.

9.8. Сведения о структурных подразделениях разработчика, рассмотревших представленные предложения:

Отдел оборота земель сельскохозяйственного назначения департамента земельных ресурсов;

Приложение: сводка предложений, поступивших в ходе публичных консультаций, проводившихся в ходе процедуры оценки регулирующего воздействия, с указанием сведений об их учете или причинах отклонения.

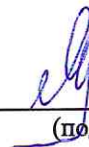
Руководитель органа-разработчика

Пойминова Я.В.

(инициалы, фамилия)

26.12.25

(дата)



(подпись)