



**АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД КРАСНОДАР
УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ
И РАЗВИТИЯ МАЛОГО И СРЕДНЕГО
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА**

Северная ул., д. 279, г. Краснодар, 350020
Тел./факс (861) 218-99-54
E-mail: invest@krd.ru

26 СЕН 2025 № 6247/31

На № 26444/26 от 04.09.2025

Заместителю директора департамента
муниципальной собственности и
городских земель администрации
муниципального образования город
Краснодар

О.В.Хилай

**Заключение
об оценке регулирующего воздействия
проекта постановления администрации муниципального
образования город Краснодар «Об утверждении типовых форм договора
аренды земельного участка, договора аренды земельного участка с
множественностью лиц на стороне арендатора,
договора безвозмездного пользования земельным участком»**

Управление инвестиций и развития малого и среднего предпринимательства администрации муниципального образования город Краснодар как уполномоченный орган по проведению оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов муниципального образования город Краснодар рассмотрело поступивший 04.09.2025 проект постановления администрации муниципального образования город Краснодар «Об утверждении типовых форм договора аренды земельного участка, договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, договора безвозмездного пользования земельным участком» (далее – проект), направленный для подготовки настоящего Заключения департаментом муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар (далее – разработчик, регулирующий орган, Департамент), и сообщает следующее.

В соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов муниципального образования город Краснодар, устанавливающих новые или изменяющих ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами обязательные требования для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, обязанности для субъектов инвестиционной деятельности, утвержденным постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 28.12.2023 № 6951 (далее – Порядок), проект подлежит оценке регулирующего воздействия.

По результатам рассмотрения установлено, что при подготовке проекта требования Порядка разработчиком соблюдены.

Проект направлен разработчиком для подготовки настоящего заключения впервые.

Регулирующим органом, наряду с предложенным вариантом правового регулирования, рассмотрен вариант невмешательства. Выбор варианта правового регулирования сделан исходя из оценки возможности достижения заявленных целей регулирования и рисков наступления неблагоприятных последствий.

Проведена оценка эффективности предложенных регулирующим органом вариантов правового регулирования, основанных на сведениях, содержащихся в соответствующих разделах сводного отчёта, и установлено следующее:

проблема регулирующим органом сформулирована точно;

определены потенциальные адресаты правового регулирования, по мнению разработчика, составляющие неограниченный круг лиц;

цель предлагаемого правового регулирования направлена на решение выявленной проблемы;

установлены срок достижения заявленной цели и индикатор ее достижения - «количество заключенных договоров, соответствующих действующему законодательству» с целевым значением – 100 % (без учета отказов), в связи с чем возможно осуществить последующий мониторинг её достижения;

расходы и доходы потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования, по мнению разработчика, не предполагаются;

дополнительные расходы местного бюджета (бюджета муниципального образования город Краснодар), связанные с введением предлагаемого правового регулирования, по мнению разработчика, не предполагаются;

риски введения предлагаемого правового регулирования отсутствуют.

В соответствии с Порядком установлено следующее:

1. Потенциальными группами участников общественных отношений, интересы которых будут затронуты правовым регулированием, являются физические и юридические лица, которым администрацией муниципального образования город Краснодар представляются земельные участки в аренду, безвозмездное пользование без проведения торгов. Количественная оценка потенциальных адресатов правового регулирования – не ограничено.

2. Проблема, на решение которой направлено правовое регулирование, заключается в невозможности предоставления муниципальной услуги по заключению договоров аренды земельного участка, аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, безвозмездного пользования земельным участком без проведения торгов, ввиду несоответствия типовых форм таких договоров действующему законодательству.

Учитывая вышеизложенное, предусмотренное проектом правовое регулирование иными правовыми, информационными или организационными средствами не представляется возможным.

3. Предусмотренная проектом цель правового регулирования, сформулированная разработчиком в сводном отчёте, соответствует принципам правового регулирования, установленным законодательством Российской Федерации и Краснодарского края, и заключается в предоставлении муниципальных услуг по заключению договоров аренды земельного участка, аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, безвозмездного пользования земельным участком без проведения торгов.

4. Проект предусматривает положения, которыми изменяется содержание прав и обязанностей потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования в части соблюдения условий договоров аренды земельного участка, аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, безвозмездного пользования земельным участком без проведения торгов.

Содержание и порядок реализации полномочий органов местного самоуправления муниципального образования город Краснодар в отношении с субъектами предпринимательской и иной экономической деятельности, субъектами инвестиционной деятельности не изменяются.

5. Риски недостижения целей правового регулирования, а также возможные негативные последствия от введения правового регулирования для экономического развития муниципального образования город Краснодар отсутствуют.

6. Расходы местного бюджета (бюджета муниципального образования город Краснодар), связанные с введением предлагаемого правового регулирования, не планируются.

Расходы субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, субъектов инвестиционной деятельности, не предполагаются.

7. В соответствии с Порядком уполномоченный орган провел публичные консультации по проекту в период с 08.09.2025 по 19.09.2025 года.

8. Информация о проводимых публичных консультациях была размещена на официальном Интернет-портале администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара (www.krd.ru).

9. В ходе публичных консультаций от Общественной палаты муниципального образования город Краснодар (далее – участник публичных консультаций) поступили следующие замечания и предложения.

1) Пункт 2.2. раздела 2 утверждаемой типовой формы договора аренды и договора аренды со множественностью лиц на стороне арендатора, содержит условия повышения арендной платы, позволяющие использовать более восьми различных способов определения размера арендной платы. Данное условие исключает прозрачность установления арендной платы для арендаторов, создаёт для них финансовую неопределённость, что не отвечает интересам одной стороны договора и ставит ее в заведомо экономически невыгодное положение.

При этом данный пункт типовой формы договора аренды не предусматривает надлежащего уведомления стороны арендатора о повышении арендной платы, так как информация размещается только в сети Интернет,

доступ к которой по техническим причинам может быть ограничен у арендатора. Участник публичных консультаций полагает необходимым установить один, определённый способ расчёта при установлении индексации цены договора аренды, а также производить адресное уведомление арендатора не менее, чем за 30 календарных дней.

Данное замечание учтено частично по следующим основаниям.

Согласно статье 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) использование земли в Российской Федерации является платным, за пользование земельным участком уплачивается земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость), арендная плата, а также иная плата, предусмотренная настоящим Кодексом.

По договорам аренды земельных участков уплачивается арендная плата.

Пунктом 1 статьи 39.7 ЗК РФ установлено, что размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

В свою очередь, основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утверждены 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».

Согласно пункту 3 статьи 39.7 ЗК РФ, если иное не установлено настоящим Кодексом или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается:

- Правительством Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;
- 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.

Ставки арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края, предоставленные в аренду без торгов, утверждены постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 21.03.2016 № 121 «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края, и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края, предоставленные в аренду без торгов» (далее – Постановление № 121).

Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 18.09.2023 № 305-ЭС23-8437 по делу № А40-63632/2022).

В целях оперативного уведомления арендаторов об изменении арендной платы Департамент размещает соответствующие объявления в средствах массовой информации, а именно в газете «Краснодарские известия», а также на официальном Интернет-портале администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара.

Также, арендаторам оказывается консультативная помощь сотрудниками Департамента в телефонном режиме.

Уполномоченный орган согласен с доводами участника публичных консультаций в части отсутствия возможности оперативного информирования арендаторов об изменении размера арендной платы. В целях автоматизации взаимодействия арендодателя и арендатора на официальном Интернет-портале администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара создан сервис «Личный кабинет», в котором публикуется информация о реквизитах лицевых счетов контрагента, размер годовой платы за землю, дате и сумме ближайшего платежа, сумме задолженности по обязательствам и пене, сведения о зачислении в лицевой счет контрагента денежных средств и реквизитах для оплаты в бюджет муниципального образования город Краснодар обязательств и пени.

Учитывая вышеизложенное, уполномоченный орган рекомендует разработчику внести в типовые формы договоров аренды земельного участка и аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора пункт о возможности ознакомления с информацией об изменении арендной платы в «Личном кабинете» арендатора.

2) В пункт 3.2.7 раздела 3 должны быть включены условия о возмещении арендодателем убытков арендатора, при расторжении договора аренды на основании положения данного пункта. В противном случае, по мнению участника публичных консультаций, данное условие будет носить характер злоупотребления правом со стороны арендодателя.

Данное предложение не учтено по следующим основаниям.

Данный подпункт включается в Договор, заключённый на основании Закона Краснодарского края от 04.03.2015 № 3123-КЗ «О предоставлении юридическим лицам земельных участков, которые находятся в государственной собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов для размещения (реализации) масштабных инвестиционных проектов, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения» (далее – Закон № 3123-КЗ) в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Согласно пункту 1 статьи 3(2) Закона № 3123-КЗ соглашение о реализации масштабного инвестиционного проекта, размещении объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения (далее – Соглашение) заключается между органом исполнительной власти Краснодарского края, уполномоченным правовыми актами Губернатора

Администрацией муниципального образования город Краснодар, с учётом принципа запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с Постановлением № 121 принято постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 30.05.2016 № 2183 «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования город Краснодар, предоставленные в аренду без торгов».

В силу вышеприведенных норм плата за использование публичных земель является регулируемой.

Как разъяснено в пунктах 16 и 19 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (в редакции постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 № 13), к договору аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключенному после вступления в силу ЗК РФ, пункт 3 статьи 65 которого предусматривает необходимость государственного регулирования размера арендной платы, подлежит применению порядок определения размера арендной платы, устанавливаемый уполномоченным органом, даже если в момент его заключения такой порядок еще не был установлен. Изменения регулируемой арендной платы (например, изменения формулы, по которой определяется размер арендной платы, ее компонентов, ставок арендной платы и т.п.), по общему правилу, применяются к отношениям, возникшим после таких изменений. Арендодатель по договору, к которому подлежит применению регулируемая арендная плата, вправе требовать ее внесения в размере, установленном на соответствующий период регулирующим органом без дополнительного изменения договора аренды.

Учитывая изложенное, установление одного, определённого способа расчета при индексации цены договора будет недопустимым и противоречащим законодательству.

Также следует отметить, что действующим законодательством не предусмотрена обязанность арендодателя адресно информировать арендатора об изменении регулируемой арендной платы за землю.

Так, на территории муниципального образования город Краснодар в настоящее время действует более 6000 заключённых договоров аренды земельных участков.

В период проведения массовой оценки земель на территории Краснодарского края изменяется кадастровая стоимость земельных участков, расположенных, в том числе, на территории муниципального образования город Краснодар, соответственно изменяется и арендная плата по договорам аренды земельных участков.

Вместе с этим, отсутствие уведомления от арендодателя об изменении регулируемой арендной платы, которое арендодатель должен направить в соответствии с условиями договора, не освобождает арендатора от обязанности заплатить за аренду в размере, установленном соответствующими нормативными правовыми актами (определение Верховного Суда Российской Федерации от 10.10.2019 № 305-ЭС19-12083 по делу № А40-66220/2018,

Краснодарского края (далее – орган исполнительной власти), и инициатором проекта.

Порядок принятия решения о соответствии масштабного инвестиционного проекта, объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения критериям (далее – инвестиционный проект), установленным Законом № 3123-КЗ, при соблюдении которых допускается предоставление земельных участков, которые находятся в собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов, утверждён постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 09.06.2015 № 522 (далее – Порядок принятия решения).

Пунктом 5.13 Порядка принятия решения предусмотрено, что в случае выявления существенных нарушений условий Соглашения о реализации инвестиционного проекта, а также в случае неподачи инициатором инвестиционного проекта в установленный срок заявления о внесении изменений в Соглашение о реализации проекта в соответствии с пунктом 5.11 Порядка принятия решения отраслевой орган направляет инициатору инвестиционного проекта уведомление (требование) о расторжении Соглашения, но не позднее 30 дней до окончания срока действия Соглашения.

Примерная форма Соглашения о реализации проекта предусмотрена приложением № 3 к Порядку принятия решения, которым предусмотрена ответственность сторон за невыполнение условий Соглашения, а именно:

- в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения условий Соглашения Сторона, нарушившая условия Соглашения, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- ответственность за достоверность представленных документов и сведений о фактических результатах реализации масштабного инвестиционного проекта несет инициатор проекта.

Также Соглашением предусматривается досрочное расторжение в случаях: существенное нарушение Инициатором проекта условий Соглашения; использование земельного участка не для целей реализации Проекта; непредставление Инициатором проекта отчетности о выполнении условий Соглашения в соответствии с пунктом 2.3.5 Соглашения;

в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации и Краснодарского края.

Таким образом, расторжение договора аренды земельного участка на основании подпункта 3.2.7 Проекта является следствием досрочного расторжения Соглашения и отмены распоряжения Губернатора Краснодарского края, на основании которого земельный участок был предоставлен в аренду без торгов.

Заключенный сторонами инвестиционный контракт с учётом дополнительных соглашений, по своей правовой природе является смешанным договором (пункт 3 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)).

Как следует из позиции, изложенной в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации от 14.11.2018 № 3 в соответствии со ст. 393 ГК РФ должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства (пункт 1).

Убытки определяются в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 15 данного кодекса. Возмещение убытков в полном размере означает, что в результате их возмещения кредитор должен быть поставлен в положение, в котором он находился бы, если бы обязательство было исполнено надлежащим образом.

В тех случаях, когда кредитор не может требовать по суду исполнения обязательств в натуре, должник обязан возместить кредитору убытки, причинённые неисполнением обязательств (Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»).

Порядок возмещения убытков субъектам инвестиционной деятельности в случае прекращения или приостановления инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, согласно пункту 2 статьи 18 Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» определяется законодательством Российской Федерации и заключенными договорами и (или) государственными контрактами.

Учитывая тот факт, что договор аренды земельного участка расторгается ввиду отмены документов, послуживших основанием для его заключения, полагаем, что надлежащим способом защиты в данном случае будет являться урегулирование вопроса возмещения понесенных затрат и убытков в рамках Соглашения. Инициатор проекта вправе обратиться по данному вопросу в орган исполнительной власти.

Также получены ответы об отсутствии замечаний и предложений к проекту от Краснодарского краевого регионального отделения Общероссийской Общественной Организации «Деловая Россия», Общественной палаты Краснодарского края, Краснодарского Регионального Отделения Российского Союза Промышленников и Предпринимателей и Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Краснодарском крае.

Замечания и предложения от иных участников публичных консультаций не поступали.

10. По результатам оценки регулирующего воздействия сделаны выводы о наличии в представленном проекте положений, указанных в пункте 4 Порядка, и о невозможности его дальнейшего согласования без доработки с учётом изложенных в настоящем Заключение замечаний.

Заместитель начальника управления,
начальник отдела оценки
регулирующего воздействия
и антимонопольного комплаенса



Л.В.Павлова

В.В.Сигарева
2517005