



ПРАВИТЕЛЬСТВО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ  
МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО  
РАЗВИТИЯ КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

Министерство  
имущества  
Курской области

305000, г. Курск,  
Моковская ул., дом 11а,  
тел. (471-2) 33-07-50  
e-mail: pr.econom@rkursk.ru  
25.12.2024 № 03.1-03/4803

**Заключение об экспертизе нормативно-правового акта Курской области,  
затрагивающего вопросы осуществления предпринимательской и  
инвестиционной деятельности**

(экспертиза постановления Администрации Курской области от 27.02.2015 № 97-па «Об утверждении Порядка определения цены земельных участков при заключении договоров купли-продажи земельных участков, находящихся в собственности Курской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Курской области, приобретаемых без проведения торгов»)

Министерство экономического развития Курской области (далее – уполномоченный орган) в соответствии с Порядком проведения экспертизы нормативных правовых актов Курской области, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденным постановлением Администрации Курской области от 02.07.2014 № 401-па (далее – Порядок экспертизы), рассмотрев постановление Администрации Курской области от 27.02.2015 № 97-па (в редакции от 30.10.2023) «Об утверждении Порядка определения цены земельных участков при заключении договоров купли-продажи земельных участков, находящихся в собственности Курской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Курской области, приобретаемых без проведения торгов» (далее – Постановление № 97-па), сообщает следующее.

Проведение экспертизы Постановления № 97-па осуществляется в соответствии с Планом проведения экспертизы нормативных правовых актов Курской области, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, на 2024 год, утвержденным Министром экономического развития Курской области Л.Г. Осиповым 21.02.2024 (далее – План).

Включение Постановления № 97-па в План инициировано КРОО «Союз предпринимателей» в целях анализа нормативного правового акта на предмет наличия избыточных требований для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

#### *Общая информация*

Разработчик Постановления № 97-па – Министерство имущества Курской области (далее – Министерство).

Настоящее заключение подготовлено впервые.

Информация об экспертизе нормативного правового акта размещена уполномоченным органом в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: официальный сайт Губернатора и Правительства Курской области / раздел «Экономика» / «Оценка регулирующего воздействия и экспертиза».

Уполномоченным органом в соответствии с пунктом 7 Порядка экспертизы проведены публичные консультации по нормативному правовому акту в соответствии с пунктом 7 Порядка экспертизы с 20 сентября 2024 года по 20 октября 2024 года.

Постановлением № 97-па утверждается Порядок определения цены земельных участков при заключении договоров купли-продажи земельных участков, находящихся в собственности Курской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Курской области, приобретаемых без проведения торгов (далее – Порядок).

Порядок разработан в соответствии с пунктом 2 статьи 39.4 Земельного кодекса Российской Федерации, которым установлено, что при заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации, и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, без проведения торгов цена такого земельного участка, если иное не установлено федеральными законами, определяется в порядке, установленном органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Порядком предусмотрено, что продажа земельного участка, находящегося в государственной собственности Курской области, и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, на территории Курской области (далее - земельный участок), если иное не установлено федеральными законами, осуществляется по его кадастровой стоимости.

Порядком установлены исключения для следующих случаев:

- продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, осуществляется по цене, определяемой в размере 50 процентов от кадастровой стоимости соответствующего земельного участка;

- продажа земельного участка, предоставленного для ведения личного подсобного хозяйства, размещения гаражей для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, а также продажа садового земельного участка гражданину, являющемуся собственником здания или сооружения,

возведенных в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и расположенных на приобретаемом земельном участке, осуществляется по цене, определяемой в размере 10 процентов от кадастровой стоимости соответствующего земельного участка;

- продажа земельных участков, находящихся на праве аренды, собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений, осуществляется по цене, определяемой в размере 2,5 процента от кадастровой стоимости земельного участка, в случаях если: в период со дня вступления в силу Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» до 1 июля 2012 года в отношении таких земельных участков осуществлено переоформление права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды либо такие земельные участки образованы из указанных земельных участков;

- продажа земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», осуществляется по цене, установленной Законом Курской области от 19 декабря 2011 года № 104-ЗКО «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Курской области».

Также Порядком установлено, что при определении цены земельных участков, рассчитываемой от кадастровой стоимости, применяется кадастровая стоимость земельных участков, действующая по состоянию на дату подачи заявления о предоставлении в собственность земельного участка, за исключением случая, если после даты подачи заявления о предоставлении в собственность земельного участка в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) внесены сведения о кадастровой стоимости этого объекта недвижимости, полученной по итогам проведения государственной кадастровой оценки, и такая кадастровая стоимость ниже кадастровой стоимости, которая была внесена в ЕГРН на дату подачи указанного заявления. В таком случае при определении цены земельных участков применяется кадастровая стоимость, внесенная в ЕГРН на дату заключения договора купли-продажи земельного участка.

По результатам анализа реализации Постановления 97-па выявлено, что случаев судебного оспаривания Постановления, не имеется, акты прокурорского реагирования на указанный Порядок не вносились.

За 2022-2024 годы Министерством в рамках реализации положений Порядка заключено следующее количество договоров купли-продажи.

Период продажи	Пункт Порядка, в соответствии с которым определена стоимость продажи земельного участка:				
	пункт 1	пункт 4	пункт 5	пункт 6	пункт 8
2022 год	151	40	0	7	7
2023 год	36	28	1	17	6
2024 год	1	32	0	18	3

## *Результаты публичных консультаций Постановления № 97-па*

О размещении уведомления о проведении экспертизы Постановления № 114 извещены организации, представляющие интересы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности в Курской области: Союз «Торгово-промышленная палата Курской области», Курское региональное отделение общероссийской организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА России», Курское региональное отделение Общероссийской общественной организации «Деловая Россия», Курская региональная общественная организация «Союз предпринимателей», Ассоциация микрокредитная компания «Центр поддержки предпринимательства Курской области», Региональное отделение Российского союза промышленников и предпринимателей в Курской области, Управление Минюста по Курской области, а также Аппарат Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Курской области, Общественная палата Курской области, Общероссийская общественная организация «Общенациональный правозащитный союз «Человек и Закон». В процессе проведения публичных обсуждений поступили замечания от Курской региональной общественной организации «Союз предпринимателей».

Замечания заключаются в следующем.

Постановление № 97-па устанавливает цену только для земельных участков, находящихся у сельскохозяйственных организаций и фермеров на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве пожизненного наследуемого владения согласно части 3 статьи 7 Закона Курской области от 19.12.2011 № 104-ЗКО «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Курской области» (далее – Закон № 104-ЗКО). В отношении иных категорий сельскохозяйственных организаций и фермеров льготные условия не определены.

Рекомендовано конкретизировать не только порядок определения цены, но и введение понижающего процента/коэффициента цены от кадастровой стоимости для иных категорий сельхозтоваропроизводителей. Также предлагается внести поправки на льготы в виде понижающих коэффициентов или иных преференций в связи со статусом «приграничной зоны» в период СВО, и в связи созданием свободной экономической зоны на территории Курской области.

Разработчик Постановления 97-па считает, что отсутствует необходимость в доработке нормативного правового акта и правовые основания для установления льготной цены продажи земельных участков для иных категорий, не установленных региональными нормативными актами.

Министерством экономического развития Курской области инициированы согласительные процедуры в рамках заседания комиссии по координации совершенствования регуляторной политики в Курской области рабочей группы по вопросам реализации Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» и координации регуляторной политики. По итогам заседания 05.12.2024 принято решение о рекомендации Министерству имущества Курской области в 2025 году проанализировать предложения Курской региональной общественной организации «Союз предпринимателей» по дополнению

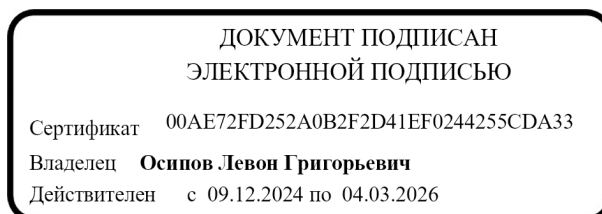
(изменению) Постановления № 97-па в части расширения перечня льготных категорий граждан и организаций, имеющих возможность выкупа земельных участков по частичной кадастровой стоимости.

*Выводы по результатам проведения экспертизы*

На основании проведенной экспертизы Постановления № 97-па установлено, что в нормативном акте отсутствуют положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности или способствующие их введению, положения, способствующие возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, а также областного бюджета.

Вместе с тем, предлагаем разработчику нормативного регулирования проанализировать предложения по его дополнению (изменению), изложенные в настоящем заключении и о результатах и принятых мерах в срок до **1 октября 2025 года** проинформировать Министерство экономического развития Курской области.

Врио заместителя  
Председателя Правительства  
Курской области – министра  
экономического развития  
Курской области



Л.Г. Осипов

Приложение 1 к заключению  
об экспертизе постановления  
Администрации Курской области  
от 27.02.2015 № 97 - па

Предоставление документов, предусмотренных проектом НПА, для субъектов предпринимательской деятельности несет информационные издержки, связанные с подачей заявления/уведомления в сумме 2 355 рублей на комплект документов ( $410 \cdot 5,5 + 100$ ).

Расчет суммы издержек произведен исходя из следующих условий:

1. Информационные издержки: разработка документа – 4 чел./часа, подготовка запроса – 0,25 чел./часа, копирование документов – 1,00 чел./час, подача/отправление заявления – 0,25 чел./часа;  
средняя заработная плата по Курской области за январь-декабрь 2024 года – 65 545 рублей, количество рабочих дней в 2024 году - 247 (при 8-часовом рабочем дне – 20 рабочих дней в месяц ( $247/12$ ), количество рабочих часов в месяц – 160 часов ( $20 \cdot 8$ )), средняя стоимость часа работы 410 рублей ( $65\,545 / 160$ ).

2. Содержательные издержки: затраты на расходные материалы и канцелярские товары) – 100 руб.