

**ОТЧЕТ**  
об оценке регулирующего воздействия  
проекта муниципального нормативного правового акта

1. Общая информация.

1.1. Разработчик департамент земельных отношений администрации города Перми.

1.2. Наименование проекта муниципального нормативного правового акта (далее – правовой акт): Проект постановления администрации города Перми «О внесении изменений в примерные формы договоров аренды, купли-продажи, безвозмездного пользования земельными участками, соглашений об установлении сервитута, о перераспределении земель и (или) земельных участков, утвержденные постановлением администрации города Перми от 29.05.2015 № 322 «Об утверждении примерных форм договоров аренды, купли-продажи, безвозмездного пользования земельными участками, соглашений об установлении сервитута, о перераспределении земель и (или) земельных участков и о признании утратившими силу отдельных постановлений администрации города Перми» (далее – Проект постановления).

1.3. Предполагаемая дата вступления в силу правового акта – 01 июля 2025 года.

1.4. Основные группы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, иные лица, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием, оценка количества таких субъектов: юридические лица, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, либо их уполномоченные представители. Количество участников не ограничено.

1.5. Контактная информация исполнителя у разработчика (Ф.И.О., должность, телефон, адрес электронной почты): Клишина Анна Сергеевна, заместитель начальника отдела нормативно-правовой работы юридического управления департамента земельных отношений администрации города Перми, 212-39-77, [asklishina@perm.permkrai.ru](mailto:asklishina@perm.permkrai.ru).

2. Описание проблемы, на решение которой направлено предлагаемое правовое регулирование.

2.1. Формулировка проблемы и краткое ее описание:

2.1.1. Федеральным законом от 08.08.2024 № 307-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 23 Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусмотрено уточнение установленной статьей 42 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) обязанности землепользователей своевременно приступать к использованию земельного участка во всех без исключения случаях.

Действующие формы договоров аренды не учитывают вышеизложенных положений законодательства.

2.1.2. В соответствии со ст. 622 Гражданского кодекса Российской Федерации при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество.

Действующими формами договоров аренды предусмотрен возврат земельного участка по акту приема-передачи только при расторжении договора по требованию арендодателя.

2.1.3. В соответствии с пп. 8.5 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка заключается на срок реализации масштабного инвестиционного проекта, указанного в пп. 2 и 3 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ.

Примерная форма договора аренды земельного участка содержит положения, предусматривающие право арендодателя в одностороннем порядке отказаться от договора аренды в случае прекращения действия статуса масштабного инвестиционного проекта, но при условии предоставления земельного участка на срок не более чем пять лет.

2.1.4. В соответствии с п. 11.2.10 Правил благоустройства территории города Перми, утвержденными Решением Пермской городской Думы от 15.12.2020 № 277, требования к содержанию, внешнему облику (виду) фасада капитального объекта, которые устанавливаются требованиями о необходимости разработки колерного паспорта. Указанные требования не применяются в отношении объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, объектов индивидуального жилищного строительства, гаражей.

Примерная форма договора аренды земельного участка, приобретаемого на торгах в форме аукциона, для строительства не содержит положений об отсутствии необходимости разработки колерного паспорта для объектов индивидуального жилищного строительства, гаражей.

2.1.5. Управлением Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю 15.04.2025 в адрес департамента земельных отношений администрации города Перми вынесено предписание № 3210/25, в соответствии с которым предписано внести изменение в договоры аренды земельного участка, приобретаемого на торгах, путем исключения положений, предусматривающих индексацию арендной платы на уровень инфляции как не соответствующее законодательству Российской Федерации.

В целях актуализации необходимо внесение изменений в примерные формы договоров аренды, купли-продажи, безвозмездного пользования земельными участками, соглашений об установлении сервитута, о перераспределении земель и (или) земельных участков.

2.2. Характеристика негативных эффектов, возникающих в связи с наличием проблемы, их количественная оценка.

Заключение договоров аренды, купли-продажи, безвозмездного пользования земельными участками, соглашений об установлении сервитута, о перераспределении земель и (или) земельных участков, изложенных в действующей редакции, противоречит требованиям законодательства.

2.3. Причины невозможности решения проблемы без вмешательства органов местного самоуправления – примерные формы договоров аренды, купли-продажи, безвозмездного пользования земельными участками,

соглашений об установлении сервитута, о перераспределении земель и (или) земельных участков, утверждены постановлением администрации города Перми в рамках полномочий, предоставленных действующим законодательством.

2.4. Иная информация о проблеме – отсутствует.

3. Описание целей предлагаемого правового регулирования.

3.1. Цели предлагаемого правового регулирования:

Проект постановления разработан с целью актуализации примерных форм договоров аренды, купли-продажи, безвозмездного пользования земельными участками, соглашений об установлении сервитута, о перераспределении земель и (или) земельных участков .

3.2. Действующие нормативные правовые акты, поручения, другие решения, на основании которых необходима разработка предлагаемого правового регулирования в данной области, которые определяют необходимость постановки указанных целей.

Гражданский кодекс Российской Федерации;

Земельный кодекс Российской Федерации;

Федеральный закон от 06 октября 2003 г № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон № 131-ФЗ);

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

Решение Пермской городской Думы от 15.12.2020 № 277 «Об утверждении Правил благоустройства территории города Перми»;

Устав города Перми.

4. Описание содержания предлагаемого правового регулирования и иных возможных способов решения проблемы.

Предлагаемый Проект постановления принимается в соответствии с Законом № 131-ФЗ, Уставом города Перми с целью актуализации правовых актов в связи с необходимостью приведения примерных форм договоров, соглашений в соответствии с действующим законодательством.

5. Описание изменений функций, полномочий, обязанностей и прав функциональных, территориальных органов, функциональных подразделений администрации города Перми, а также порядка их реализации в связи с введением предлагаемого правового регулирования - изменение функций, полномочий, обязанностей и прав функциональных, территориальных органов, функциональных подразделений администрации города Перми Проектом постановления не предусматривается.

6. Оценка расходов (доходов) бюджета города Перми, связанных с введением предлагаемого правового регулирования – принятие Проекта постановления не потребует дополнительных расходов, покрываемых за счет средств бюджета города Перми, и не повлечет изменений доходной части бюджета города Перми.

7. Новые обязанности или ограничения, которые предполагается возложить на потенциальных адресатов предлагаемого правового

регулирования, и связанные с ними дополнительные расходы (доходы) - новые обязанности или ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности либо изменение содержания существующих обязанностей и ограничений не устанавливаются.

8. Оценка рисков негативных последствий применения предлагаемого правового регулирования – негативные последствия отсутствуют.

9. Необходимые для достижения заявленных целей регулирования организационно-технические, методологические, информационные и иные мероприятия – мероприятия отсутствуют.

10. Иные сведения, которые согласно мнению разработчика позволяют оценить обоснованность предлагаемого правового регулирования – отсутствуют.

Начальник департамента  
земельных отношений  
администрации города Перми



Л.В. Пьянкова