

Приложение № 16
к отчету о результатах
экспертно-аналитического
мероприятия

**Сведения
о порядке расчета арендной платы за земельный участок, находящийся
в государственной или муниципальной собственности**

Статьей 65 ЗК РФ установлена платность использования земли в Российской Федерации в формах земельного налога (до введения в действие налога на недвижимость) и арендной плате. В пункте 5 указанной статьи установлено, что для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может применяться кадастровая стоимость земельного участка.

В статье 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. При этом полномочия по порядку определения арендной платы в общем случае закреплены за:

Орган, определяющий размер арендной платы	Земельные участки
Правительство Российской Федерации	земельные участки в федеральной собственности
Орган государственной власти субъекта Российской Федерации	земельные участки в собственности субъектов Российской Федерации
	земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена
Орган местного самоуправления	земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности

В ряде случаев, перечисленных в пункте статьи 39.7 ЗК РФ¹, размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка.

Кроме того, в статье 3 Федерального закона № 137-ФЗ установлены исключения по размеру арендной платы для:

земельных участков, переоформленных с права постоянного (бессрочного) пользования² на право аренды годовой размер арендной платы устанавливается в пределах 2% кадастровой стоимости, арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения – в пределах 0,3% кадастровой

¹ Всего в подпунктах 1-6 перечислены 7 случаев, в основном связанных с освоением территории.

² Кроме случаев, указанных в пункте 2.1 статьи 3 Федерального закона № 137-ФЗ.

стоимости, земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте – 1,5% кадастровой стоимости (пункт 2 статьи 3);

земельных участков, предоставленных членам садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения без торгов – в пределах размера земельного налога (пункт 2.7 статьи 3);

предоставленных до 1 марта 2007 года для жилищного строительства – не менее 2,5% кадастровой стоимости, если объекты не введены в эксплуатацию по истечении двух лет, не менее 5% если не введены в эксплуатацию по истечении трех лет.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582 (далее – Постановление № 582) утверждены Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (далее – Основные принципы арендной платы) и Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации (далее – Правила арендной платы № 582).

Основными принципам арендной платы, в том числе, установлена возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости (принцип предельной простоты расчета), а также ограничение размера арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не более чем двукратного размера земельного налога (принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки).

В соответствии с пунктом 4 Постановления № 582 приказом Минэкономразвития России от 29 декабря 2017 г. № 710 утверждены Методические рекомендации по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных Постановлением № 582.

В соответствии с Правилами арендной платы № 582 размер годовой платы при аренде земельных участков в собственности Российской Федерации определяется федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими полномочия собственника (если иное не установлено федеральными законами) способами:

- а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- б) по результатам торгов, проводимых в форме аукциона (далее - торги);
- в) в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Минэкономразвития России;

г) на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Пунктом 3 Правил арендной платы № 582 установлен размер арендной платы для участков, предоставленных в определенных целях без проведения торгов.

Виды земельных участков	%, от кад. стоимости
Земельные участки, предоставленные физическому или юридическому лицу, имеющему право на: – освобождение от уплаты земельного налога; – уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога, если налоговая база в результате уменьшения на не облагаемую налогом сумму принимается равной нулю; – уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога, если размер налогового вычета меньше размера налоговой базы. При этом 0,01% устанавливается в отношении арендной платы, равной размеру такого вычета; – Земельные участки, изъятые из оборота; – Земельные участки, загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами и т.д.; – Земельные участки, предоставленные для размещения дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений;	0,01%
– Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, право на который переоформлено, а также из земель сельскохозяйственного назначения, ограниченных в обороте (за исключением приобретения прав аренды на торгах) - до 1 марта 2015 г.;	0,3%
– Земельные участки, предоставленные физическим лицам для ИЖС, ЛПХ, садоводства, огородничества, дачного хозяйства, сенокосения или выпаса сельскохозяйственных животных; – Земельные участки, предоставленные крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления деятельности; – Земельные участки, предназначенные для ведения сельскохозяйственного производства;	0,6%
– Земельные участки, предоставленные по договорам аренды, заключенным в соответствии с п. 5 ст. 39.7 ЗК РФ ³ , но не выше размера земельного налога; – Земельные участки, предоставленные собственнику зданий, сооружений, для земельного участка право на приобретение в собственность которого ограничено законодательством - не выше размера земельного налога (в случаях, не указанных в других пунктах Правил арендной платы № 582); – Земельные участки в случаях, предоставленные федеральному ФГУП, подведомственному ФОИВ, осуществляющему материально-техническое и финансовое обеспечение деятельности Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации ⁴ ;	1,5%
– Земельные участки, представленные недропользователю для проведения работ, связанных с пользованием недрами; – Земельные участки, на котором отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях (в случаях, не указанных в других пунктах Правил арендной платы № 582);	2%
– Земельные участки, на котором расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства ⁵ .	3%

В соответствии с пунктом 6 Правил арендной платы № 582, действовавшим в период с действующей с 12 августа 2017 года по 10 февраля 2023 года ежегодный размер арендной платы за земельный участок, на котором расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в

³ С лицом, имеющим право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте; с лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории; с лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования; с гражданами, имеющими право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков; с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления; с юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства стандартного жилья или договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья; с юридическим лицом, заключившим договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья.

⁴ Введено Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.02.2023 № 191.

⁵ Введено Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.02.2023 № 191.

случаях, не указанных в пунктах 3 – 5 Правил № 582, определяется как частное, полученное в результате деления рыночной стоимости права аренды, рассчитанной за весь срок аренды земельного участка и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, на общий срок договора аренды земельного участка⁶.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 10 февраля 2023 г. № 191 пункт 6 Правил арендной платы № 582 признан утратившим силу.

До 7 сентября 2020 года согласно положениям пунктов 5 и 5(1) Правил арендной платы № 582 арендная плата рассчитывалась в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Минэкономразвития России, в отношении земельных участков, которые предоставлены без проведения торгов для размещения отдельных видов объектов.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 07 сентября 2020 г. № 1369 в Правила арендной платы № 582 внесены изменения. В соответствии с новой редакцией п. 5(1) Арендная плата рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы, утвержденными Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии⁷.

Перечень приказов об утверждении ставок арендной платы, принятых Минэкономразвития России, приведен в таблице.

№	Приказы Минэкономразвития России	Ставка
1.	от 01.03.2013 № 109 «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения объектов, строительство, реконструкция и капитальный ремонт которых произведены в соответствии с Программой строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта».	17,22 руб./кв. м (категории земли населенных пунктов), 3,04 руб./кв. м (категория земель особо охраняемых территорий), 7,15 руб./кв. м (иных категорий)
2.	от 21.04.2015 № 247 «Об утверждении ставки арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения объектов капитального строительства, включенных в перечень олимпийских объектов и связанных с их строительством мероприятий, не включенных в Программу строительства	2,5% от кадастровой стоимости до 01.01.2040 г.

⁶ Утратил силу в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.02.2023 № 191.

⁷ Ставки арендной платы в отношении указанных земельных участков утверждаются Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по согласованию с федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в соответствующих отраслях экономики:

автомобильных дорог; инфраструктуры железнодорожного транспорта; линий метрополитена; линий электропередачи, линий связи; трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод; объектов, непосредственно используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов; объектов Единой системы газоснабжения, нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов и сооружений; гидроэлектростанций, тепловых станций и других электростанций; объектов космической инфраструктуры; объектов, расположенных в пределах территории особой экономической зоны; аэродромов, вертодромов и посадочных площадок, аэропортов, объектов единой системы организации воздушного движения; инфраструктуры морских и речных портов, перегрузочных комплексов (терминалов), гидротехнических сооружений, пунктов отстоя судов и объектов, обеспечивающих безопасность судоходства; сети связи и объектов инженерной инфраструктуры, обеспечивающих эфирную наземную трансляцию общероссийских обязательных общедоступных телеканалов и радиоканалов; объектов спорта; объектов, строительство, реконструкция и капитальный ремонт которых произведены в соответствии с Программой строительства олимпийских объектов и развития города Сочи и др.

№	Приказы Минэкономразвития России	Ставка
	олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, утвержденный наблюдательным советом Государственной корпорации по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта»	
3.	от 14.01.2011 № 9 «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов»	0,01 - 16,41 руб./кв. м (в зависимости от субъекта РФ)
4.	от 06.09.2018 № 478 «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, расположенных на территории Российской Федерации и предоставленных без проведения торгов для размещения нефтепроводов, нефтепродуктопроводов, их конструктивных элементов и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов»	0,02 – 39,81 руб./кв. м (в зависимости от субъекта РФ)
5.	от 18.06.2013 № 347 «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения тепловых станций, обслуживающих их сооружений и объектов»	1,6% от кадастровой стоимости, но не более 2,4 - 31,23 руб./кв. м (в зависимости от субъекта РФ)
6.	от 06.02.2013 № 42 «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения вертодромов, посадочных площадок и объектов единой системы организации воздушного движения (за исключением вертодромов, посадочных площадок, объектов единой системы организации воздушного движения, расположенных на территории аэродромов, аэропортов)»	0,7% от кадастровой стоимости для вертодромов и посадочных площадок, 1,2% от кадастровой стоимости для объектов единой системы ОрВД
7.	от 31.01.2013 № 33 «Об утверждении ставки арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения гидроэлектростанций, гидроаккумулирующих электростанций и других электростанций, использующих возобновляемые источники энергии, обслуживающих их сооружений и объектов, в том числе относящихся к гидротехническим сооружениям»	1% от кадастровой стоимости земельного участка
8.	от 02.06.2012 № 322 «Об утверждении ставки арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения инфраструктуры морских и речных портов, перегрузочных комплексов (терминалов), гидротехнических сооружений, пунктов отстоя судов и объектов, обеспечивающих безопасность судоходства»	1,5% от кадастровой стоимости земельного участка
9.	от 18.05.2012 № 291 «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения сети связи и объектов инженерной инфраструктуры, обеспечивающих эфирную наземную трансляцию общероссийских обязательных общедоступных телеканалов и радиоканалов»	0,01- 13,24 руб./кв. м (в зависимости от субъекта РФ), но не более 0,01% от кадастровой стоимости под объекты радиовещания, 0,03% - прочих
10.	от 24.04.2012 № 224 «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения объектов космической инфраструктуры (за исключением районов падения отделяющихся частей космических объектов)»	15 руб./га (космодромы), 150 руб./га объекты эксперимент. базы для обработки космической. техники, центры подготовки космонавтов), 250 руб./га (базы хранения космической техники, другие)
11.	от 26.10.2011 № 597 «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения аэродромов и аэропортов»	для аэродромов и аэропортов пассажиропоток более 5 млн. чел в год - 2,1 и 4,2 руб./кв. м, более 1 млн. чел – 0,1 и 2,1 руб./кв. м, менее 1 млн. чел – 0,05 и 0,05 руб./кв. м
12.	от 22.09.2011 № 507 «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения объектов электроэнергетики (за исключением генерирующих мощностей)»	1,5% от кадастровой стоимости, но не более 0,26 - 28,48 руб./кв. м (в зависимости от субъекта РФ)
13.	от 14.06.2011 № 280 «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, которые находятся в собственности Российской Федерации и предоставлены (заняты) для размещения объектов, непосредственно используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов»	3,5% от кадастровой стоимости-захоронение ТБО, 2% от кадастровой стоимости-утилизация ТБО сжиганием, 0,3% от кадастровой стоимости - утилизация ТБО переработкой

№	Приказы Минэкономразвития России	Ставка
14.	от 27.05.2011 № 242 «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения линий метрополитена»	0,01% от кадастровой стоимости земельного участка
15.	от 13.12.2010 № 626 «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, которые предоставлены (заняты) для размещения инфраструктуры железнодорожного транспорта необщего пользования» и приказ Минэкономразвития России от 04.12.2006 № 396 «Об утверждении ставок арендной платы за земельные участки, являющиеся федеральной собственностью и предоставленные открытому акционерному обществу «Российские железные дороги», по субъектам Российской Федерации»	1,11 - 120,42 руб./га в 2011 году (с индексом 1,305 для размещения инфраструктуры ж/д транспорта необщего пользования), далее с индексацией по уровню инфляции
16.	от 18.06.2013 № 346 «Об утверждении ставки арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений»	1,4% кадастровой стоимости
17.	от 23.04.2013 № 217 «Об утверждении ставки арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод»	0,7 кадастровой стоимости
18.	от 24.09.2012 № 620 «Об утверждении ставки арендной платы в отношении земельных участков, которые находятся в собственности Российской Федерации и предоставлены (заняты) для размещения объектов спорта»	0,5 кадастровой стоимости

Росреестром утвержден единственный приказ от 27.07.2022 № П/0298 «Об утверждении ставки арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных без проведения торгов для размещения инфраструктуры железнодорожного транспорта общего и необщего пользования на территории Республики Крым и города федерального значения Севастополя». Ставка арендной платы установлена в размере 17,5 рубля за 1 гектар в год.

Кроме того, Минтранс России соответствии с частью 3 статьи 54 Федерального закона от 17 июля 2009 г. № 145-ФЗ «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» утвержден приказ от 26.04.2010 № 105 «Об определении ставки арендной платы за пользование земельными участками, предоставляемыми в аренду Государственной компании «Российские автомобильные дороги». Ставка арендной платы установлена в размере 0,01% кадастровой стоимости земельного участка для автомобильных дорог общего пользования федерального значения, находящихся в федеральной собственности и подлежащих передаче в доверительное управление Государственной компании «Российские автомобильные дороги».

Исходя из действующей редакции пункта 5 Правил арендной платы № 582, с сентября 2020 года арендная плата в отношении земельных участков, которые предоставлены без проведения торгов, должна рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы, утвержденными Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии. Приказы Минэкономразвития России для этих целей применяться не могут.

Вместе с тем, приказы Росреестра об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, по состоянию на 17 мая 2023 года не изданы.

Кроме того, отсутствуют предусмотренные Правилами арендной платы № 582 приказы, устанавливающие ставку арендной платы:

объектов, расположенных в пределах территорий особых экономических зон;

автомобильных дорог, в том числе их конструктивных элементов и дорожных сооружений, производственных объектов (сооружений, используемых при капитальном ремонте, ремонте и содержании автомобильных дорог), за исключением автомобильных дорог общего пользования федерального значения, находящихся в федеральной собственности и подлежащих передаче в доверительное управление Государственной компании «Российские автомобильные дороги».

Если земельный участок отнесен к лесным в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации, то минимальные ставки платы за единицу площади лесного участка (без изъятия лесных ресурсов) устанавливаются Правительством Российской Федерации. В частности, издано постановление Правительства Российской Федерации от 22 мая 2007 г. № 310 «О ставках платы за единицу объема лесных ресурсов и ставках платы за единицу площади лесного участка, находящегося в федеральной собственности». В случае заключения договора аренды без торгов, фактически продлевающего арендные отношения по ранее предоставленным в аренду земельным участкам по результатам торгов на срок от десяти лет, ставка определяется по Методике определения размера арендной платы по договору аренды лесного участка, заключаемому в соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 74 Лесного кодекса Российской Федерации, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 1 февраля 2016 г. № 53.