



ПРАВИТЕЛЬСТВО ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

18 сентября 2026 г. № 704-пП

г. Пенза

Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Пензенской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (с последующими изменениями), 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" (с последующими изменениями), на основании Закона Пензенской области от 31.05.2024 № 4317-ЗПО "О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области" (с последующими изменениями), руководствуясь Законом Пензенской области от 22.05.2026 № 4762-ЗПО "О Правительстве Пензенской области" (с последующими изменениями), Правительство Пензенской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемый Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Пензенской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов (далее - Порядок).

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования, за исключением абзаца второго пункта 3.1 и абзаца первого пункта 3.2 раздела 3 Порядка, которые вступают в силу с 01.01.2027.

3. Настоящее постановление опубликовать в газете "Пензенские губернские ведомости" и разместить (опубликовать) на "Официальном интернет-портале правовой информации" (www.pravo.gov.ru) и на официальном сайте Правительства Пензенской области в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на руководителя исполнительного органа Пензенской области в сфере земельных и имущественных отношений.

Председатель Правительства
Пензенской области



Н.П. Симонов

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Пензенской области
18.09.2026 № 704-пП

ПОРЯДОК
определения размера арендной платы за земельные участки,
находящиеся в собственности Пензенской области, и земельные участки,
государственная собственность на которые не разграничена,
и предоставленные в аренду без торгов

1. Общие положения

1.1. Предметом регулирования Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Пензенской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов (далее - Порядок), является механизм определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Пензенской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов.

1.2. В случае предоставления земельного участка, находящегося в собственности Пензенской области, и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, и предоставленного в аренду без торгов, годовой размер арендной платы определяется в размере 1,5 процента кадастровой стоимости такого земельного участка и рассчитывается в отношении:

1) земельного участка, предоставленного юридическим лицам в соответствии с распоряжением Губернатора Пензенской области для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Законом Пензенской области от 31.05.2024 № 4317-ЗПО "О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области" (с последующими изменениями);

2) земельного участка, предоставленного юридическим лицам (собственникам зданий, строений, сооружений), получившим статус управляющих компаний в установленном законодательством порядке на территории Пензенской области, в созданных на территории Пензенской области промышленных парках;

3) земельного участка, предоставленного юридическим лицам для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, соглашением о государственно-частном партнерстве, соглашением о муниципально-частном партнерстве, лицу, с которым заключены указанные соглашения;

4) земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, предоставленного сельскохозяйственным организациям, получающим государственную поддержку в сфере развития сельского хозяйства, для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности;

5) земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, предоставленного крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Размер арендной платы, определяемый в соответствии с подпунктами 2 и 3 настоящего пункта, устанавливается сроком на пять последовательных лет с даты заключения договора аренды земельного участка.

Лицам, указанным в подпунктах 2 и 3 настоящего пункта, по истечении пяти последовательных лет с даты заключения договора аренды земельного участка годовой размер арендной платы определяется в соответствии с разделом 2 Порядка.

1.3. В случае предоставления земельного участка, находящегося в собственности Пензенской области, и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, и предоставленного в аренду без торгов, годовой размер арендной платы определяется в размере 0,6 процента кадастровой стоимости такого земельного участка и рассчитывается в отношении:

1) земельного участка, предоставленного гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд в случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации;

2) земельного участка, предоставленного гражданину для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества, или земельного участка, расположенного за границами населенного пункта, гражданину для ведения личного подсобного хозяйства;

3) земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства.

1.4. В случае предоставления земельного участка, находящегося в собственности Пензенской области, и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, и предоставленного в аренду без торгов, годовой размер арендной платы определяется в размере 0,1 процента кадастровой стоимости такого земельного участка и рассчитывается в отношении:

1) земельного участка, права и обязанности по договору аренды которого перешли на основании определения арбитражного суда о передаче объекта незавершенного строительства к созданному в соответствии со статьей 201.10 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (с последующими изменениями) жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу;

2) земельного участка, предоставленного в случаях, предусмотренных подпунктами 41 и 42 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской

Федерации.

1.5. В случае предоставления земельного участка, находящегося в собственности Пензенской области, и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, и предоставленного в аренду без торгов, годовой размер арендной платы определяется в размере земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка:

1) с лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

2) с лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, если земельный участок образован в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, и предоставлен указанному лицу, или с юридическим лицом, обеспечивающим в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки;

3) 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, в отношении земельного участка, предоставленного этому лицу для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом Пензенской области, с некоммерческой организацией, созданной Пензенской областью или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;

4) с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами Пензенской области право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

5) в соответствии с пунктом 3 или пунктом 4 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления;

6) с членом некоммерческих организаций в случае, определенном в пункте 2.7 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (с последующими изменениями) (далее - Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ).

1.6. Годовой размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49

Земельного кодекса Российской Федерации, а также для осуществления пользования недрами, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

1.7. В случае переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков в соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ годовой размер арендной платы устанавливается в размере:

- 2 процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;
- 0,3 процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;
- 1,5 процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

1.8. В случаях, предусмотренных пунктом 15 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ, ежегодная арендная плата за земельный участок устанавливается в размере:

- 3 процентов кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении двух лет с даты заключения договора аренды земельного участка;
- 6 процентов кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка.

1.9. В случае предоставления земельного участка собственнику здания, сооружения, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, годовой размер арендной платы определяется в размере 1,5 процента кадастровой стоимости, но не выше земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.

1.10. Годовой размер арендной платы за земельный участок, находящийся в собственности Пензенской области, предоставленный в аренду без торгов для размещения зданий и сооружений для занятий спортом, рассчитывается в размере 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка.

1.11. Пенсионерам, получающим пенсии, назначаемые в порядке, установленном пенсионным законодательством, а также лицам, достигшим возраста 60 и 55 лет (соответственно мужчинам и женщинам), которым в соответствии с законодательством Российской Федерации выплачивается ежемесячное пожизненное содержание, годовой размер арендной платы за земельный участок, находящийся в собственности Пензенской области, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, предоставленный им в период как до, так и после наступления пенсионного возраста и назначения ежемесячного пожизненного содержания для ведения личного подсобного хозяйства, ведения садоводства для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства в аренду без торгов, устанавливается в размере 1 рубль за 600 квадратных метров площади такого

земельного участка. Годовой размер арендной платы за площадь земельного участка, превышающую 600 кв. метров, рассчитывается в соответствии с пунктом 1.3 настоящего раздела Порядка.

Арендная плата подлежит начислению в размере, указанном в настоящем пункте, с даты представления в исполнительный орган Пензенской области, орган местного самоуправления, осуществляющие управление и распоряжение земельными участками в соответствии со своей компетенцией (далее - уполномоченные органы), арендаторами заявления о наличии соответствующего права только в отношении одного арендуемого такими арендаторами земельного участка.

2. Расчет годового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Пензенской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов, за исключением случаев, указанных в разделе 1 Порядка

2.1. Годовой размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Пензенской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов, за исключением случаев, указанных в разделе 1 Порядка, рассчитывается по следующей формуле:

$$A = K_{сзу} \times 4,52 \%,$$

где:

A - годовой размер арендной платы;

K_{сзу} - кадастровая стоимость земельного участка (в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости относительно сведений о земельном участке).

3. Особенности изменения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Пензенской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов

3.1. При заключении договора аренды земельного участка уполномоченные органы предусматривают в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком.

При этом арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды, за исключением случаев, указанных в пунктах 1.5 - 1.8 раздела 1 и в пункте 3.2 настоящего раздела Порядка.

3.2. По договорам аренды, независимо от даты их заключения, арендная плата, рассчитанная на основании кадастровой стоимости земельного участка, подлежит изменению по требованию уполномоченного органа в одностороннем порядке в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости.

В этом случае предусмотренное абзацем вторым пункта 3.1 настоящего раздела Порядка положение об изменении уполномоченным органом в одностороннем порядке арендной платы на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, не применяется.

С 01.01.2024 по 31.12.2026 при расчете арендной платы по договорам аренды, независимо от даты их заключения, применяется кадастровая стоимость земельного участка, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 01.01.2022, в случае, если кадастровая стоимость такого земельного участка, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 01.01.2023, превышает кадастровую стоимость такого земельного участка, внесенную в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащую применению с 01.01.2022, за исключением случаев, если кадастровая стоимость соответствующего земельного участка увеличилась вследствие изменения его характеристик.

3.3. Арендная плата за использование земельных участков, находящихся в собственности Пензенской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленных в аренду без торгов, вносится ежемесячно до 10 числа текущего месяца.

Арендная плата за земельный участок определяется исходя из его кадастровой стоимости на дату подачи заявления о предоставлении земельного участка в аренду без торгов, за исключением случая, предусмотренного абзацем третьим настоящего пункта.

В случае если после даты подачи заявления о предоставлении земельного участка в аренду без торгов в Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения о кадастровой стоимости этого земельного участка, полученной по итогам проведения государственной кадастровой оценки, и такая кадастровая стоимость ниже кадастровой стоимости, которая была внесена в Единый государственный реестр недвижимости на дату подачи в уполномоченные органы указанного заявления, в целях определения годового размера арендной платы по договору аренды земельного участка применяется кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости на дату заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Пензенской области, и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена.

3.4. Составные части формулы, в соответствии с которой определяется размер арендной платы (за исключением показателя уровня инфляции и кадастровой стоимости), могут изменяться в большую сторону не чаще одного раза в 3 года.
