



ЗАКОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга, и земельные участки, расположенные на территории Санкт-Петербурга, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга"

Принят Законодательным
Собранием Санкт-Петербурга

17 декабря 2025 года

Статья 1

Настоящий Закон Санкт-Петербурга в соответствии со статьями 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 8 августа 2024 года № 321-ФЗ "О внесении изменений в статьи 39⁷ и 65 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона "О государственной кадастровой оценке", основными принципами определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 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", устанавливает порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга, и земельные участки, расположенные на территории Санкт-Петербурга, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов (далее совместно – Земельные участки), если иное не установлено Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, правовыми актами федеральных органов исполнительной власти или законами Санкт-Петербурга.

Настоящий Закон Санкт-Петербурга не регулирует:

порядок определения размера арендной платы за Земельные участки, предоставляемые для целей осуществления инвестиционной деятельности, если результатом такой деятельности является вновь созданное недвижимое имущество (новая вещь);

порядок определения размера арендной платы за Земельные участки, на которых располагаются объекты концессионных соглашений, объекты соглашений о государственно-частном партнерстве и (или) которые необходимы для осуществления деятельности, предусмотренной концессионными соглашениями, соглашениями о государственно-частном партнерстве;

порядок определения размера арендной платы за Земельные участки, образованные в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, при предоставлении Земельного участка лицу, с которым заключен такой договор;

порядок определения размера арендной платы за Земельные участки в случаях, когда размер арендной платы за Земельный участок в соответствии с федеральным законодательством не может превышать размер земельного налога либо двукратный размер земельного налога, а Земельный участок предоставляется лицу, освобожденному от уплаты земельного налога.

Статья 2

1. Годовой размер арендной платы за Земельный участок, если иное не предусмотрено настоящим Законом Санкт-Петербурга, рассчитывается по формуле:

$$A_p = C_{\text{кад}} \times C_{\text{т}} \times K_{\text{к}} \times K_{\text{и}},$$

где:

A_p – годовой размер арендной платы за Земельный участок;

$C_{\text{кад}}$ – кадастровая стоимость Земельного участка, установленная в соответствии с требованиями действующего законодательства;

$C_{\text{т}}$ – ставка арендной платы – коэффициент, определяемый с учетом цели использования, предусмотренной договором аренды Земельного участка, за исключением договоров аренды Земельных участков, предоставленных для эксплуатации объекта капитального строительства, для которых ставка арендной платы определяется с учетом фактического использования Земельного участка.

В случае, если договором аренды Земельного участка предусматриваются две и более цели использования Земельного участка, либо в случае установления двух и более видов фактического использования Земельного участка по договорам аренды Земельных участков, предоставленных для эксплуатации объекта капитального строительства, при расчете размера арендной платы применяется максимальное значение ставки арендной платы;

$K_{\text{к}}$ – корректирующий коэффициент – коэффициент, характеризующий совместное действие факторов, повышающих и понижающих арендную плату за Земельный участок, установленный в виде набора повышающих и понижающих коэффициентов и применяемый с учетом категории арендатора и осуществляемого соответствующим арендатором вида деятельности на арендуемом Земельном участке.

Корректирующий коэффициент рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{к}} = \text{значение повышающего коэффициента} \times \text{значение понижающего коэффициента}.$$

В случае если в отношении Земельного участка повышающий либо понижающий коэффициент не предусмотрен, значение такого коэффициента признается равным 1.

В случае если в отношении одного Земельного участка арендатор имеет право на применение нескольких понижающих коэффициентов, при определении $K_{\text{к}}$ используется минимальное значение понижающего коэффициента.

В случае если в отношении одного Земельного участка могут быть применены несколько повышающих коэффициентов, при определении $K_{\text{к}}$ используется максимальное значение повышающего коэффициента;

$K_{\text{и}}$ – коэффициент инфляции.

2. Ставки арендной платы, порядок установления фактического использования Земельных участков, предоставленных по договорам аренды для эксплуатации объекта капитального строительства, значения повышающих и понижающих коэффициентов и основания их применения, порядок определения коэффициента инфляции и его значение устанавливаются Правительством Санкт-Петербурга.

Статья 3

1. В случаях, когда размер арендной платы за Земельный участок в соответствии с федеральным законодательством не может превышать размер земельного налога либо двукратный размер земельного налога, то размер арендной платы за Земельный участок устанавливается равным размеру земельного налога либо двукратному размеру земельного налога соответственно.

2. В случаях, когда размер арендной платы за Земельные участки не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, то размер арендной платы за Земельный участок устанавливается в размере, установленном федеральным законодательством.

Статья 4

Внести в статью 8 Закона Санкт-Петербурга от 21 ноября 2007 года № 608-119 "О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга" следующие изменения:

1. Дополнить словами "и действует по 31 декабря 2027 года".
2. Дополнить абзацем следующего содержания:

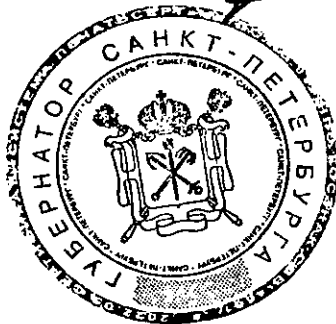
"Настоящий Закон Санкт-Петербурга не применяется при определении размера арендной платы за земельные участки по договорам аренды земельных участков, заключенным после 31 декабря 2025 года".

Статья 5

Настоящий Закон Санкт-Петербурга вступает в силу с 1 января 2026 года.

Губернатор Санкт-Петербурга

А.Д. Беглов



Санкт-Петербург
19 декабря 2025 года
№ 770- 154