



КонсультантПлюс

Приказ Росреестра от 31.10.2025 N П/0398/25
"Об утверждении методических рекомендаций
по применению основных принципов
определения арендной платы при аренде
земельных участков, находящихся в
государственной или муниципальной
собственности, утвержденных постановлением
Правительства Российской Федерации от 16
июля 2009 г. N 582"

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 18.11.2025

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ПРИКАЗ
от 31 октября 2025 г. N П/0398/25

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ
ПО ПРИМЕНЕНИЮ ОСНОВНЫХ ПРИНЦИПОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ПРИ АРЕНДЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, УТВЕРЖДЕННЫХ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ
ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 16 ИЮЛЯ 2009 Г. N 582**

В соответствии с абзацем девятым основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. N 582, приказываю:

1. Утвердить прилагаемые методические рекомендации по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. N 582.

2. Настоящий приказ вступает в силу с 1 января 2026 г.

Руководитель
О.А.СКУФИНСКИЙ

Утверждены
приказом Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
от 31 октября 2025 г. N П/0398/25

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ПРИМЕНЕНИЮ ОСНОВНЫХ ПРИНЦИПОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ПРИ АРЕНДЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, УТВЕРЖДЕННЫХ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ
ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 16 ИЮЛЯ 2009 Г. N 582**

I. Общие положения

1. Настоящие методические рекомендации разработаны в целях оказания методической поддержки исполнительным органам государственной власти и органам местного самоуправления, уполномоченным на предоставление в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, при применении основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. N 582 (далее - основные принципы).

Настоящие методические рекомендации направлены на создание благоприятных условий ведения экономической деятельности на территории Российской Федерации, а также защиты экономических интересов арендаторов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

2. Настоящие методические рекомендации носят рекомендательный характер, не содержат обязательных требований и не устанавливают правовых норм.

**II. Применение принципа экономической обоснованности,
в соответствии с которым арендная плата устанавливается
в размере, соответствующем доходности земельного участка
с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный
участок, и его разрешенного использования, а также с учетом
государственного регулирования тарифов на товары (работы,
услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную
деятельность на таком земельном участке, и субсидий,
предоставляемых организациям, осуществляющим
деятельность на таком земельном участке**

3. В целях применения принципа экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке (далее - Принцип N 1), рекомендуется при установлении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, в соответствии с пунктом 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - порядок определения размера арендной платы) предусматривать положения, направленные на достижение баланса интересов арендатора и арендодателя земельного участка (например, посредством установления экономически обоснованных ставок арендной платы или иных показателей, применяемых для определения арендной платы (далее - ставка арендной платы).

4. В целях соблюдения интересов арендатора земельного участка при установлении ставки арендной платы целесообразно учитывать возможности арендатора земельного участка с учетом установленной на основании такой ставки арендной платы при существующем уровне налогообложения, государственном регулировании тарифов на соответствующие товары (работы, услуги) и производственных затратах получать сложившуюся норму прибыли для отрасли, в которой арендатор осуществляет свою деятельность.

5. При установлении ставки арендной платы рекомендуется в том числе учитывать:

- 1) положения документов, определяющих целевое назначение земельного участка;
- 2) наличие или отсутствие ограничений прав, установленных в отношении земельного участка (например, запреты и ограничения, связанные с установлением охранных и защитных зон);
- 3) возможность создания арендатором неотделимых улучшений земельного участка;
- 4) необходимость и объем затрат на подготовку или восстановление хозяйственной деятельности на земельном участке;
- 5) наличие права арендатора на передачу своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьим лицам (например, право на предоставление земельного участка в субаренду, передачу его в залог влияет на увеличение размера арендной платы);
- 6) субсидии, предоставляемые арендатору за счет бюджета в целях поддержки деятельности, осуществляемой им на данном земельном участке;
- 7) обстоятельства, имеющие значение для развития субъекта Российской Федерации или муниципального образования;
- 8) обеспеченность земельного участка коммунальной, транспортной, социальной инфраструктурой.

6. Применяя Принцип N 1 при подготовке порядка определения размера арендной платы, рекомендуется учитывать, что на размер арендной платы или ставки арендной платы не могут влиять ограничения прав арендаторов, если в соответствии с законодательством Российской Федерации убытки, причиняемые такими ограничениями прав, подлежат возмещению за счет соответствующих бюджетов или лицами, в пользу которых ограничиваются права на земельные участки, а также лицами, деятельность которых вызвала необходимость установления охранных, санитарно-защитных зон и влечет за собой ограничение прав арендаторов земельных участков или ухудшение качества земель <1>.

<1> Статья 57 Земельного кодекса Российской Федерации.

7. В порядок определения размера арендной платы рекомендуется включать положения, направленные на реализацию требований об ограничении размера арендной платы, установленных нормами законодательства Российской Федерации (например, в случаях, предусмотренных пунктами 4 и 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации).

III. Применение принципа предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя. При этом 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 три года

8. В целях применения принципа предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя, но при этом 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 три года (далее - Принцип N 2), при установлении порядка определения размера арендной платы целесообразно исходить из положений гражданского законодательства Российской Федерации, предполагающих:

1) добросовестность участников гражданского оборота <2>;

<2> Пункт 3 статьи 1, пункт 5 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2) обязательность для сторон договора исполнения требований закона, принятого после заключения договора <3>;

<3> Пункт 2 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3) соответствие договора обязательным для сторон правилам (императивным нормам), установленным законом и иными правовыми актами, действующими в момент его заключения, а также применение закона, принятого после заключения договора и устанавливающего обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, в случаях, когда таким законом установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров <4>;

<4> Статьи 4 и 422 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5) необходимость соблюдения установленных требований о периодичности изменения размера платы по договору <5>.

<5> Пункт 3 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9. В целях реализации Принципа N 2 рекомендуется при определении размера арендной платы учитывать положения:

1) документов стратегического планирования Российской Федерации, разрабатываемых в рамках целеполагания (например, положения стратегии социально-экономического развития Российской Федерации, стратегии социально-экономического развития макрорегиона), значимых для развития субъекта Российской Федерации и муниципальных образований актов, указов и указаний Президента Российской Федерации по важнейшим вопросам государственной политики и социально-экономического развития;

2) стратегий социально-экономического развития, иных документов стратегического планирования субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

10. Реализация Принципа N 2 возможна посредством включения в порядок определения размера арендной платы положений, раскрывающих непосредственно механизм расчета такой платы (например, в виде методики или формулы).

11. Порядок определения размера арендной платы также может основываться на ставках арендной платы и повышающих или понижающих коэффициентах, применяемых в случаях, предусмотренных порядком определения размера арендной платы.

12. Рекомендуется исключить случаи применения коэффициента инфляции в отношении арендуемых земельных участков в год начала применения результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в субъекте Российской Федерации, учитывая, что определение кадастровой стоимости осуществляется на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования земельного участка, собранной и проанализированной на дату проведения государственной кадастровой оценки, предусмотренной законодательством Российской Федерации о государственной кадастровой оценке.

13. В целях реализации Принципа N 2 в порядке определения размера арендной платы целесообразно предусмотреть случаи и минимальные сроки пересмотра арендной платы, в том числе с учетом положений статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также исчерпывающий перечень случаев, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя.

При определении указанных случаев пересмотра арендной платы рекомендуется исходить из оснований пересмотра размера арендной платы, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также существенных или непредвиденных обстоятельств, которые невозможно было учесть при заключении договора аренды, например:

1) случаев изменения порядка определения арендной платы, составной части формулы, в соответствии с которой определяется размер арендной платы (за исключением уровня инфляции и кадастровой стоимости);

2) ранее возникших, но выявившихся после заключения договора аренды ограничений прав арендатора, препятствующих осуществлению арендатором деятельности.

14. При установлении минимальных сроков пересмотра размера арендной платы с учетом положений

законодательства Российской Федерации целесообразно также исходить из периодичности изменения стоимости земельного участка, являющейся основой для расчета размера арендной платы.

15. В случае изменения порядка определения арендной платы рекомендуется опубликовывать на официальных сайтах в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" соответствующих органов государственной власти или органов местного самоуправления данные изменения с материалами, обосновывающими внесение соответствующих изменений, в целях ознакомления арендаторов с предстоящими изменениями расчета арендной платы и планирования последними своей хозяйственной деятельности с учетом изменяющихся расходов.

16. В качестве случая пересмотра размера арендной платы может быть предусмотрена возможность соразмерного снижения размера арендной платы в целях возмещения стоимости произведенных арендатором с согласия арендодателя улучшений земельного участка, которые неотделимы без вреда для земельного участка, влияют на инвестиционную привлекательность земельного участка, рост его стоимости и остаются в собственности арендодателя.

Примерами неотделимого улучшения земельного участка могут быть случаи устройства замощений, повышения плодородия земель.

Одновременно рекомендуется предусмотреть обоснованные исключения из указанного случая (например, если неотделимые улучшения произведены арендатором без согласования с арендодателем, если арендатор отдельно требует возмещения стоимости произведенных неотделимых улучшений <6> или если осуществление неотделимых улучшений земельного участка является обязательным в соответствии с условиями договора аренды или требованиями законодательства Российской Федерации (например, предотвращение порчи земли, поддержание плодородия земель).

<6> Пункт 2 статьи 623 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Примерами случаев, когда по отдельному требованию арендатора не возмещается стоимость произведенных неотделимых улучшений, связанных с подготовкой или восстановлением хозяйственной деятельности на земельном участке, могут являться реализация мероприятий по восстановлению плодородия сельскохозяйственных земель, проведению рекультивации земель.

**IV. Применение принципа предельно допустимой
простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым
предусматривается определение арендной платы на основании
кадастровой стоимости, за исключением случаев,
предусмотренных федеральными законами**

17. Применение принципа предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым определение размера арендной платы основывается на кадастровой стоимости земельного участка (далее - Принцип N 3) в связи с нахождением сведений о кадастровой стоимости земельного участка в свободном доступе, способствует обеспечению упрощения и прозрачности расчета арендной платы, а также сокращению срока и расходов для расчета арендной платы и в целом для заключения договора.

18. В порядке определения размера арендной платы при необходимости рекомендуется предусматривать случаи использования поправочных коэффициентов расчета размера арендной платы в зависимости от наиболее распространенных целей использования земельных участков.

При этом рекомендуется исключать случаи, когда в результате применения поправочных коэффициентов искусственно уравнивается арендная плата за земельные участки, предоставляемые в аренду для разных целей использования.

Нецелесообразно применение множества поправочных коэффициентов одновременно, особенно в тех случаях, когда они уравнивают друг друга (например, применение повышающего коэффициента

1,2 одновременно с понижающим коэффициентом 1,2).

19. В целях реализации применения Принципа N 3 целесообразно раскрытие исходных данных, используемых для определения размера арендной платы, а также использование общедоступных данных.

Например, рекомендуется устанавливать порядок определения размера арендной платы, основываясь на данных, содержащихся в правилах землепользования и застройки, и не рекомендуется использовать неопубликованные данные ценового зонирования территории или перечень видов хозяйственной и иной деятельности, не соответствующий перечню, установленному законодательством Российской Федерации.

**V. Применение принципа недопущения
ухудшения экономического состояния землепользователей
и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные
участки, в соответствии с которым размер арендной платы,
устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные
участки, не должен превышать более чем в два раза размер
земельного налога в отношении таких земельных участков**

20. В целях применения принципа недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в два раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков (далее - Принцип N 4), в порядке определения размера арендной платы рекомендуется предусматривать, что при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков годовой размер арендной платы устанавливается в пределах двукратного размера земельного налога, исчисляемого в отношении таких земельных участков <7>.

<7> Пункт 2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 137-ФЗ).

21. В целях применения Принципа N 4 в порядке определения размера арендной платы рекомендуется предусматривать, что изменение годового размера арендной платы может определяться условиями договора аренды только в связи с изменением кадастровой стоимости соответствующего земельного участка <8>.

<8> Пункт 2 статьи 3 Федерального закона N 137-ФЗ.

**VI. Применение принципа учета необходимости
поддержки социально значимых видов деятельности
посредством установления размера арендной платы в пределах,
не превышающих размер земельного налога, а также защиты
интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога**

22. В целях применения принципа учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога (далее - Принцип N 5), целесообразно исходить из необходимости учета интересов лиц, осуществляющих деятельность, направленную на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также лиц, освобожденных от уплаты земельного налога в соответствии с положениями статей 388 и 389 Налогового кодекса Российской Федерации.

23. При применении Принципа N 5 рекомендуется исходить из возможности отнесения видов

деятельности к социально значимым в случае, если осуществляемая деятельность, например:

- 1) направлена на реализацию социально значимой функции;
- 2) относится к деятельности, в отношении которой предусмотрены налоговые льготы;
- 3) имеет в соответствии с государственными программами соответствующую поддержку.

24. При реализации Принципа N 5 рекомендуется в том числе исходить из целей, обусловленных приоритетами социально-экономического развития субъекта Российской Федерации или муниципального образования.

25. В порядке определения размера арендной платы рекомендуется предусматривать, что при установлении размера арендной платы за земельные участки, предоставляемые лицам, осуществляющим социально значимую деятельность, размер арендной платы устанавливается в пределах размера земельного налога, исчисляемого в отношении таких земельных участков.

26. В порядок определения размера арендной платы рекомендуется включать положения, в соответствии с которыми при установлении размера арендной платы за земельные участки, предоставляемые лицам, освобожденным от уплаты земельного налога в соответствии с положениями статей 388 и 389 Налогового кодекса Российской Федерации, предусматривается льготная ставка арендной платы, в соответствии с которой рассчитывается размер арендной платы за такие земельные участки, который может быть меньше размера земельного налога, исчисляемого в отношении соответствующего земельного участка.

VII. Применение принципа запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться

27. В целях применения принципа запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться (далее - Принцип N 6), положениями порядка определения размера арендной платы рекомендуется исключить возможность создания дискриминационных условий в отношении арендаторов земельных участков (в том числе в зависимости от организационно-правовой формы арендаторов) при определении размера арендной платы за земельные участки, предоставляемые по одним и тем же основаниям, принадлежащие одному публично-правовому образованию, отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности.

VIII. Применение принципа учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют

28. В целях применения принципа учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого

зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют (далее - Принцип N 7), рекомендуется исходить из необходимости учета интересов лиц, являющихся собственниками зданий, сооружений, расположенных на земельных участках, отнесенных законодательством Российской Федерации к землям, ограниченным в обороте <9>, предоставление которых в собственность не допускается, а также приватизация которых запрещена, при определении арендной платы за такие земельные участки.

<9> Пункт 5 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации.

В указанном случае при определении размера арендной платы за земельный участок целесообразно основываться на размере земельного налога, исчисляемого в отношении земельного участка, расположенного в том же муниципальном образовании, что и земельный участок, размер арендной платы за который определяется, используемого для сходных целей собственниками расположенных на нем зданий, сооружений и в отношении которых не предусмотрены ограничения прав на приобретение их в собственность (с учетом положений пункта 1 статьи 387 Налогового кодекса Российской Федерации).
