

ПРОЕКТ

Регулируемая арендная плата за пользование государственными и муниципальными земельными участками будет рассчитываться на основе кадастровой стоимости

Вниманию арендаторов земельных участков в государственной и муниципальной собственности

Юридическая компания «Пепеляев Групп» сообщает о принятии Госдумой в третьем чтении [законопроекта](#) об определении регулируемой арендной платы за земельные участки на основе кадастровой стоимости.

Предусмотрено, что арендная плата за земельные участки в государственной и муниципальной собственности должна определяться на основании кадастровой стоимости земельного участка, за рядом исключений, предусмотренных законом.

Исключения касаются предоставления земельных участков по результатам аукциона, когда арендная плата определяется на аукционе.

В случаях предоставления земельных участков без торгов, в частности под объектами недвижимости, арендная плата с 1 января 2026 г. будет определяться на основе кадастровой стоимости.

Комментарий «Пепеляев Групп»

В настоящее время исходя из кадастровой стоимости определяется арендная плата в основном за федеральные земельные участки. Размер арендной платы за земельные участки в региональной и муниципальной собственности зачастую не привязан к кадастровой стоимости. Субъекты Федерации не имеют общих правил и ориентиров в определении размера арендной платы. Из-за различных ставок и коэффициентов даже в одном субъекте РФ

система определения арендной платы не прозрачна и не позволяет иметь общую картину о цене аренды в различных частях страны, а также не позволяет сопоставить местные ставки с федеральными. Между тем плата за землю относится к регулируемым ценам.

После вступления закона в силу субъекты Федерации будут вынуждены поменять системы расчета арендной платы. Ставка арендной платы будет единой – это кадастровая стоимость, а далее субъекты смогут устанавливать свои коэффициенты, которые можно будет сравнить.

Вступление закона в силу

Предусмотрено, что закон вступит в силу с 1 января 2026 г. Однако его правила не распространяются на договоры аренды земельных участков, заключенные до даты его вступления в силу. То есть к ранее заключенным договорам будет применяться прежнее регулирование.

Комментарий «Пепеляев Групп»

После вступления закона в силу будут существовать две системы расчета арендной платы параллельно в зависимости от даты заключения договора. При этом закон не предусматривает каких-либо переходных положений для ранее заключенных договоров.

Таким образом, в отношении аналогичных земельных участков арендная плата будет отличаться в зависимости только от даты заключения договора. Это будет идти вразрез с принципами определения арендной платы (экономической обоснованности, запрета необоснованных предпочтений), а также со сформировавшимся подходом судебной практики, согласно которому изменения регулируемой арендной платы (например, изменения формулы, ставок и т.п.) по общему правилу применяются к ранее заключенным договорам на период после таких изменений, причем автоматически, без изменения договора.

О чем подумать, что сделать

Принятый закон 2 августа одобрен Советом Федерации и направлен на подпись Президенту РФ.

После его подписания можно ожидать изменения порядков определения регулируемой арендной платы за государственные и муниципальные земельные участки, в том случае, если существующие формулы расчета не основаны на кадастровой стоимости.

Рекомендуем отслеживать соответствующее правовое регулирование и в случае если новое регулирование приведет к значительному

расхождению размера арендной платы по старому и новому порядкам и поставит арендаторов в неравное положение, решить вопрос об оспаривании правового акта в суде.

Также актуальной становится проверка корректности кадастровой стоимости и оценка перспективы ее снижения.

Помощь консультанта

Специалисты «Пепеляев Групп» оказывают всестороннюю юридическую поддержку клиентам по вопросам оспаривания кадастровой стоимости, а также имеют большой опыт сопровождения споров из договоров аренды земельных участков в публичной собственности, в том в Верховном Суде РФ.

Контактная информация



Елена Крестьянцева

Руководитель практики земельного права, недвижимости и строительства (СПб)

T: + 7 812 640 6010

e.krestyantseva@pgplaw.ru