



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИКИ  
ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

440600, г. Пенза, ул. Кураева, 36 а  
тел. +7(8412)59-31-31, факс +7(8412)59-31-59  
E-mail: [info@economypenza.ru](mailto:info@economypenza.ru)

Врио начальника  
Департамента государственного  
имущества Пензенской области

**А.М. Кудинову**

от 26.08.2021 № 24-1347

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Заключение по результатам экспертизы  
нормативного правового акта**

Министерство экономики Пензенской области (далее - Министерство) на основании пункта 2.3 Порядка проведения экспертизы нормативных правовых актов Пензенской области, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденного постановлением Правительства Пензенской области от 12.09.2013 № 682-пП (с последующими изменениями) (далее – Порядок проведения экспертизы), и в соответствии с Планом проведения экспертизы действующих нормативных правовых актов Пензенской области, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности на 2 полугодие 2021 года, провело экспертизу постановления Правительства Пензенской области от 08.10.2015 № 552-пП «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» (далее – постановление), и сообщает следующее.

Постановление разработано Департаментом государственного имущества Пензенской области (далее – Департамент).

Постановлением утверждается 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).

Порядок разработан в целях повышения эффективности управления земельными ресурсами Пензенской области и пополнения доходной части бюджета за счет поступления арендных платежей за землю, во исполнение:

- Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (с последующими изменениями),

- Земельного кодекса Российской Федерации, постановления 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),

- Закона Пензенской области от 04.03.2015 № 2693-ЗПО «О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области».

Предметом регулирования Порядка 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.

Порядком установлено следующее.

Годовой размер арендной платы за земельный участок, находящийся в собственности Пензенской области, и земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, и предоставленный в аренду без торгов, определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере 1,5 процента от кадастровой стоимости земельного участка в случае его предоставления 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 04.03.2015 № 2693-ЗПО «О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области» (с последующими изменениями).

Годовой размер арендной платы за земельный участок, находящийся в собственности Пензенской области, и земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, и предоставленный в аренду без торгов юридическим лицам (собственникам зданий, строений, сооружений), получившим статус управляющих компаний в установленном законодательством порядке на территории Пензенской области, в созданных на территории Пензенской области индустриальных парках, расположенных на земельном участке, находящемся в собственности Пензенской области и земельном участке, государственная собственность на который не разграничена, определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере 1,5 процента от кадастровой стоимости земельного участка. Размер арендной платы, определяемый в соответствии с настоящим пунктом, устанавливается сроком на пять последовательных лет с даты заключения договора аренды земельного участка с лицами, указанными в настоящем пункте.

Годовой размер арендной платы за земельный участок, находящийся в собственности Пензенской области, и земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, и предоставленный в аренду без торгов юридическим лицам, для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, соглашением о государственно-частном партнерстве, соглашением о муниципально-частном партнерстве, лицу, с которым заключены указанные соглашения, определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере 1,5 процента от кадастровой



стоимости земельного участка. Размер арендной платы, определяемый в соответствии с настоящим пунктом устанавливается сроком на пять последовательных лет с даты заключения договора аренды земельного участка с лицами, указанными в настоящем пункте;

Годовой размер арендной платы за земельный участок, находящийся в собственности Пензенской области, и земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, предоставленный в аренду без торгов юридическим лицам для реализации масштабных инвестиционных проектов, соответствующих критериям, предусмотренным Законом Пензенской области от 31.08.2017 № 3069-ЗПО «О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекавших денежные средства граждан на строительство (создание) многоквартирных домов на территории Пензенской области» (с последующими изменениями), рассчитывается в размере 0,1 процента от кадастровой стоимости земельного участка.

Годовой размер арендной платы за земельный участок, находящийся в собственности Пензенской области, и земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, права и обязанности по договору аренды которого на основании определения арбитражного суда о передаче объекта незавершенного строительства перешли к созданному в соответствии со статьей 201.10 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, рассчитывается в размере 0,1 процента от кадастровой стоимости земельного участка.

Годовой размер арендной платы за земельный участок, находящийся в собственности Пензенской области, и земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, предоставленный в аренду без торгов в соответствии с распоряжением Губернатора Пензенской области на основании подпункта 3.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, рассчитывается в размере 0,1 процента от кадастровой стоимости земельного участка.

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, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, годовой размер арендной платы определяется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями).

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 на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере:

- 0,6 процента от кадастровой стоимости в отношении:



а) земельного участка, предоставленного гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, размещения гаражей, индивидуальных жилых домов;

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

в) земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного использования 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;

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 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 садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан или с этим объединением в случае, если земельные участки образованы из земельного участка, предоставленного до дня вступления в силу



Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (с последующими изменениями) для ведения садоводства, огородничества садоводческому, огородническому некоммерческому объединению граждан либо иной организации, при которой было создано или организовано указанное объединение, или земельные участки, которые образованы из таких земельных участков и относятся к имуществу общего пользования, являются зарезервированными для государственных или муниципальных нужд либо ограниченными в обороте.

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 проведения работ, связанных с использованием недр, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

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 «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (с последующими изменениями) 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.

В случаях, предусмотренных пунктом 15 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (с последующими изменениями), ежегодная арендная плата за земельный участок устанавливается в размере:

- 3 процентов от 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 от 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.

В случае предоставления земельного участка собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, годовой размер арендной платы определяется в размере 1,5 процента от 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.



Годовой размер арендной платы за земельный участок, находящийся в собственности Пензенской области, и земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, из земель сельскохозяйственного назначения, предоставленный крестьянским (фермерским) хозяйствам, за исключением случая, определенного в подпункте «а» пункта 1.4 Порядка, сельскохозяйственным организациям, участвующим в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства, для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере 1,5 процента от кадастровой стоимости земельного участка.

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 от кадастровой стоимости земельного участка.

В Порядке также установлен 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, и определены 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.

В рамках проведения экспертизы постановления с 13.07.2021 по 06.08.2021 проводились публичные консультации.

Извещение о размещении уведомления о проведении публичных консультаций размещалось на официальном сайте Министерства экономики Пензенской области (далее – Министерство) (<https://econom.pnzreg.ru/news/obshchestvo/3028/>) и направлялось в адрес организаций, представляющих интересы предпринимательского сообщества в Пензенской области, в адрес:

- Пензенской областной торгово-промышленной палаты,
- Общественной организации «Деловая Россия»,
- Ассоциации промышленников Пензенской области,
- Общественной организации «ОПОРА России»,
- Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Пензенской области;
- Управления федеральной антимонопольной службы Пензенской области.

По итогам публичных консультаций в адрес Министерства замечаний и предложений, полученных в связи с размещением постановления на официальном сайте, не поступало.

Вместе с тем, Порядок не учитывает положений Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в части размещения гаражей для собственных нужд.

В этой связи предлагаем рассмотреть вопрос о корректировке пункта 1.4 раздела 1 Порядка с учетом норм вышеуказанного Закона.

На основании проведенной экспертизы приказа, Министерством сделан вывод о необходимости его доработки с учетом указанных замечаний.

Настоящее заключение размещено на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://econom.pnzreg.ru/>, раздел «Оценка регулирующего воздействия»).

Врио Министра



С.В. Капралов