

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 16 июля 2009 г. N 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

Список изменяющих документов

(в ред. Постановлений Правительства РФ от 20.06.2011 N 489,
от 19.08.2011 N 697, от 26.10.2011 N 868, от 14.01.2014 N 23,
от 22.02.2014 N 133, от 30.10.2014 N 1120, от 05.05.2017 N 531,
от 21.12.2018 N 1622, от 20.02.2020 N 185, от 07.09.2020 N 1369,
от 06.12.2021 N 2204, от 22.12.2021 N 2396, от 29.12.2021 N 2552,
от 10.02.2023 N 191)

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

(в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 30.10.2014 N 1120)

1. Утвердить прилагаемые:

[основные принципы](#) определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

[Правила](#) определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации (далее - Правила).

2. Министерству экономического развития Российской Федерации по согласованию с федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в соответствующих отраслях экономики, в течение 1 года утвердить ставки арендной платы или методические указания по ее расчету, касающиеся указанных в [пункте 5](#) Правил земельных участков.

3. Установить, что до утверждения Министерством экономического развития Российской Федерации ставок арендной платы либо методических указаний по ее расчету, предусмотренных [пунктом 2](#) настоящего Постановления, арендная плата определяется в соответствии с [пунктами 3 и 6](#) Правил.

4. Министерству экономического развития Российской Федерации разработать и утвердить до 1 января 2018 г. [методические рекомендации](#) по применению утвержденных настоящим постановлением основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

(п. 4 введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 05.05.2017 N 531)

5. Установить, что до утверждения Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии ставок арендной платы, предусмотренных [пунктом 3](#) настоящего постановления, арендная плата в отношении земельных участков, указанных в [пункте 5](#) Правил, определяется в соответствии со ставками арендной платы, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации по состоянию на дату вступления в силу настоящего постановления.

(п. 5 введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 07.09.2020 N 1369)

Председатель Правительства
Российской Федерации
В.ПУТИН

Утверждены
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 16 июля 2009 г. N 582

КонсультантПлюс: примечание.

Основные принципы применяются с учетом особенностей, установленных ст. 9 Федерального закона от 01.04.2020 N 69-ФЗ ([Распоряжение](#) Правительства РФ от 21.09.2022 N 2724-р).

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПРИ АРЕНДЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Список изменяющих документов

(в ред. Постановлений Правительства РФ от 19.08.2011 N 697,
от 22.02.2014 N 133, от 30.10.2014 N 1120, от 05.05.2017 N 531,
от 07.09.2020 N 1369, от 29.12.2021 N 2552)

КонсультантПлюс: примечание.

О возможности установления в 2022 и 2023 годах льготной арендной платы см. ФЗ от 14.03.2022 N 58-ФЗ.

Арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется исходя из следующих основных принципов:

принцип 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;
(в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 19.08.2011 N 697)

принцип 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 3 года;
(в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 29.12.2021 N 2552)

принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;

принцип 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 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

принцип 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;

принцип 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;
(абзац введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 19.08.2011 N 697, в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 30.10.2014 N 1120)

принцип 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.
(абзац введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 05.05.2017 N 531)

Методические рекомендации по применению настоящего документа утверждаются Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии.
(абзац введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 07.09.2020 N 1369)

КонсультантПлюс: примечание.

Правила применяются с учетом особенностей, установленных ст. 9 Федерального закона от 01.04.2020 N 69-ФЗ ([Распоряжение](#) Правительства РФ от 21.09.2022 N 2724-р).

**ПРАВИЛА
ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, А ТАКЖЕ ПОРЯДКА,
УСЛОВИЙ И СРОКОВ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛИ,
НАХОДЯЩИЕСЯ В СОБСТВЕННОСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Список изменяющих документов

(в ред. Постановлений Правительства РФ от 20.06.2011 N 489,
от 19.08.2011 N 697, от 26.10.2011 N 868, от 14.01.2014 N 23,
от 30.10.2014 N 1120, от 05.05.2017 N 531, от 21.12.2018 N 1622,
от 20.02.2020 N 185, от 07.09.2020 N 1369, от 06.12.2021 N 2204,
от 22.12.2021 N 2396, от 29.12.2021 N 2552, от 10.02.2023 N 191)

1. Настоящие Правила определяют способы расчета размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Российской Федерации и расположенные на территории Российской Федерации.

Арендная плата за пользование земельными участками, находящимися в собственности Российской Федерации и расположенными за пределами территории Российской Федерации, взимается в соответствии с нормативным правовым актом Правительства Российской Федерации, регулирующим порядок управления федеральным имуществом, находящимся за пределами Российской Федерации, с учетом права страны, где такие земельные участки находятся, если международными договорами не установлено иное. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за указанные земельные участки определяются договором аренды таких земельных участков без учета положений настоящих Правил.
(в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 20.02.2020 N 185)

КонсультантПлюс: примечание.

Арендная плата, рассчитанная по результатам оценки рыночной стоимости права аренды земельного участка до 21.02.2023, подлежит перерасчету по истечении 5 лет со дня ее установления ([Постановление](#) Правительства РФ от 10.02.2023 N 191).

2. Размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и расположенных на территории Российской Федерации (далее - земельные участки), в расчете на год (далее - арендная плата) определяется федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими в отношении таких земельных участков полномочия собственника (далее - федеральные органы исполнительной власти), если иное не установлено федеральными законами, одним из следующих способов:

(в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 19.08.2011 N 697)

а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;

б) по результатам торгов, проводимых в форме аукциона (далее - торги);
(в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 30.10.2014 N 1120)

в) в соответствии со ставками арендной платы, утвержденными Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии;
(пп. "в" в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 07.09.2020 N 1369)

г) утратил силу. - [Постановление](#) Правительства РФ от 10.02.2023 N 191.

3. В случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов для целей, указанных в настоящем пункте, арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере:

(в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 30.10.2014 N 1120)

а) 0,01 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с [законодательством](#) о налогах и сборах;
(в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 30.10.2014 N 1120)

земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с [законодательством](#) о налогах и сборах, в случае, если налоговая база в результате уменьшения на не облагаемую налогом сумму принимается равной нулю;
(в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 30.10.2014 N 1120)

земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае, если размер налогового вычета меньше размера налоговой базы. При этом ставка 0,01 процента устанавливается в отношении арендной платы, равной размеру такого вычета;
(в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 30.10.2014 N 1120)

земельного участка, изъятого из оборота, если земельный участок в случаях, установленных федеральными законами, может быть передан в аренду;
(в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 30.10.2014 N 1120)

земельного участка, загрязненного опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшегося загрязнению, заражению и деградации, за исключением случаев консервации земель с изъятием их из оборота;

земельного участка, предоставленного для размещения дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации, если иное не установлено международными договорами;

б) утратил силу с 1 марта 2015 года. - [Постановление](#) Правительства РФ от 30.10.2014 N 1120;

в) 0,6 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, сенокосения или выпаса сельскохозяйственных животных;
(в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 21.12.2018 N 1622)

земельного участка, предоставленного крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;

земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства;
(абзац введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 05.05.2017 N 531)

земельного участка, предназначенного для размещения зданий и сооружений, обеспечивающих функционирование организаций средств массовой информации, учрежденных юридическими лицами, которые созданы Российской Федерацией и (или) органами государственной власти Российской Федерации;
(абзац введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 06.12.2021 N 2204)
(пп. "в" в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 30.10.2014 N 1120)

г) 1,5 процента в отношении:

земельного участка в случае заключения договора аренды в соответствии с [пунктом 5 статьи 39.7](#) Земельного кодекса Российской Федерации, но не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка;

земельного участка в случаях, не указанных в [подпунктах "а" - "в"](#) настоящего пункта и [пункте 5](#) настоящих Правил, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, но не выше размера 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;
(в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 10.02.2023 N 191)

земельного участка в случаях, не указанных в [подпунктах "а" - "в"](#) настоящего пункта и [пункте 5](#) настоящих Правил, предоставленного федеральному государственному унитарному предприятию, подведомственному федеральному органу исполнительной власти, осуществляющему

материально-техническое и финансовое обеспечение деятельности Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации;
(абзац введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 10.02.2023 N 191)
(пп. "г" в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 05.05.2017 N 531)

д) 2 процентов в отношении:

земельного участка, предоставленного недропользователю для проведения работ, связанных с использованием недрами;

земельного участка, предоставленного без проведения торгов, на котором отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в [подпунктах "а" - "г"](#) настоящего пункта и [пункте 5](#) настоящих Правил;

(пп. "д" в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 30.10.2014 N 1120)

е) 3 процентов в отношении земельного участка в случаях, не указанных в [подпунктах "а" - "д"](#) настоящего пункта и [пункте 5](#) настоящих Правил, на котором расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

(пп. "е" введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 10.02.2023 N 191)

4. В случае заключения договора аренды земельного участка на торгах на право заключения договора аренды земельного участка ежегодный размер арендной платы за земельный участок или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этих торгов.

(п. 4 в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 30.10.2014 N 1120)

5. Арендная плата рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы, утвержденными Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в отношении земельных участков, которые предоставлены без проведения торгов для размещения:

(в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 07.09.2020 N 1369)

автомобильных дорог, в том числе их конструктивных элементов и дорожных сооружений, производственных объектов (сооружений, используемых при капитальном ремонте, ремонте и содержании автомобильных дорог);

инфраструктуры железнодорожного транспорта общего и необщего пользования;

линий метрополитена;

линий электропередачи, линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений;

трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод;

объектов, непосредственно используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов;

объектов Единой системы газоснабжения, нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов;

(в ред. [Постановлений](#) Правительства РФ от 19.08.2011 N 697, от 22.02.2014 N 133)

гидроэлектростанций, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов, объектов электросетевого хозяйства и иных определенных [законодательством](#) Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики;

объектов космической инфраструктуры;

объектов, расположенных в пределах территории особой экономической [зоны](#);

аэродромов, вертодромов и посадочных площадок, аэропортов, объектов единой системы организации воздушного движения;

инфраструктуры морских и речных портов, перегрузочных комплексов (терминалов), гидротехнических сооружений, пунктов отстоя судов и объектов, обеспечивающих безопасность судоходства;

сети связи и объектов инженерной инфраструктуры, обеспечивающих эфирную наземную трансляцию общероссийских обязательных общедоступных телеканалов и радиоканалов;

(абзац введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 20.06.2011 N 489)

объектов спорта;

(абзац введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 26.10.2011 N 868)

объектов, строительство, реконструкция и капитальный ремонт которых произведены в соответствии с Программой строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта (далее - Программа строительства), объектов капитального строительства, включенных в перечень олимпийских объектов и связанных с их строительством мероприятий, не включенных в [Программу](#) строительства, утвержденный наблюдательным советом Государственной корпорации по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта.
(абзац введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 26.10.2011 N 868, в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 14.01.2014 N 23)

Ставки арендной платы в отношении указанных земельных участков утверждаются Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по согласованию с федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в соответствующих отраслях экономики.
(абзац введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 07.09.2020 N 1369)

5(1). В случае если в отношении земельного участка, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с [пунктом 5](#) настоящих Правил, превышает размер 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, размер арендной платы определяется в размере земельного налога.
(п. 5(1) введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 05.05.2017 N 531)

5(2). Размер арендной платы в отношении земельных участков, предоставленных без проведения торгов для размещения объектов социально-культурного назначения, строительство и эксплуатация которых осуществляются за счет средств федерального бюджета в целях реализации программ социально-экономического развития Российской Федерации, государственных программ Российской Федерации, а также национальных проектов, может устанавливаться Правительством Российской Федерации на основании предложений Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.
(п. 5(2) введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 22.12.2021 N 2396)

6. Утратил силу. - [Постановление](#) Правительства РФ от 10.02.2023 N 191.

7. В случае если по истечении 3 лет со дня предоставления в аренду земельного участка для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на земельном участке объект недвижимости, арендная плата за земельный участок устанавливается в размере не менее 2-кратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным [законодательством](#) Российской Федерации.

8. При заключении договора аренды земельного участка федеральные органы исполнительной власти 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 земельного участка, 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 указанный договор аренды.

В случае уточнения предусмотренных [пунктами 3 и 5](#) настоящих Правил условий, в соответствии с которыми определяется размер арендной платы за земельный участок, арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение указанных условий. В этом случае предусмотренное [абзацем первым](#) настоящего пункта положение об изменении арендодателем 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.

(абзац введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 30.10.2014 N 1120; в ред. [Постановлений](#) Правительства РФ от 29.12.2021 N 2552, от 10.02.2023 N 191)
(п. 8 в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 19.08.2011 N 697)

9. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы 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 индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в [пункте 8](#) настоящих Правил, не проводится.
(в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 19.08.2011 N 697)

10. Утратил силу. - [Постановление](#) Правительства РФ от 10.02.2023 N 191.

11. В случае если на стороне арендатора выступают несколько лиц, арендная плата для каждого из них определяется пропорционально их доле в праве на арендованное имущество в соответствии с договором аренды земельного участка.

12. При заключении договора аренды земельного участка федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре, что арендная плата перечисляется не реже 1 раза в полгода в безналичной форме на счета территориальных органов Федерального казначейства для ее распределения указанными территориальными органами в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации.
