



Председатель Оренбургского
городского Совета

 С. А. Бабин

“20” 03 2026 г.

СПРАВКА

о согласовании проекта решения Оренбургского городского Совета

По вопросу: О внесении изменений в решение Оренбургского городского Совета
от 25.04.2011 № 120

Проект внес: Глава города Оренбурга – Юмадилов А.Р.

(фамилия, инициалы, должность)

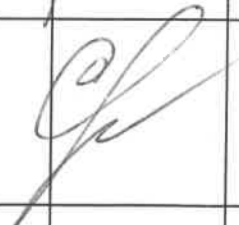
Докладчик: Начальник департамента градостроительства и земельных отношений

(фамилия, инициалы, должность)

администрации города Оренбурга – Бочкарева Е.С.

Отметка о подписании решения

Проект согласован:

Наименование организации	Должность	Ф.И.О.	Дата согласования	Подпись	Телефон
Администрация города Оренбурга	Заместитель Главы города Оренбурга по градостроительству, земельным вопросам и дорожному хозяйству	Гирин В.А.			
Администрация города Оренбурга	Начальник управления по правовым вопросам администрации города Оренбурга	Кирина С.А.			
Администрация	Начальник				

города Оренбурга	юридического отдела департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга	Киселева Г.Ю.			
Администрация города Оренбурга	Начальник управления экономики и перспективного развития администрации города Оренбурга	Бинковский Е.А.			
	Лицо, исполняющее обязанности корректора	Миронова О.А.			

ПРИМЕЧАНИЕ: При наличии замечаний следует после подписи указать «Замечания прилагаются». Замечания прилагаются к проекту с указанием даты и подписью.

Отметка о прохождении экспертизы в аппарате Оренбургского городского Совета	
---	--

Необходимость направления в областной регистр муниципальных нормативных правовых актов:



подлежит направлению

24.03.2020 
(дата, подпись)

Руководитель
аппарата
Оренбургского
городского Совета



не подлежит направлению

Решение Совета необходимо разослать: Администрация города Оренбурга,
газета «Вечерний Оренбург»

Непосредственный
разработчик проекта

Киселева Г.Ю. 

(Ф.И.О., подпись, дата, телефон)



Проект

Оренбургский городской
Совет

РЕШЕНИЕ

от _____ № _____

[]

О внесении изменения
в решение Оренбургского
городского Совета от 25.04.2011
№ 120

На основании статей 12, 132 Конституции Российской Федерации, статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», в соответствии со статьями 22, 65, 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации», руководствуясь статьей 27 Устава муниципального образования «город Оренбург», принятого решением Оренбургского городского Совета от 28.04.2015 № 1015, Оренбургский городской Совет РЕШИЛ:

1. Внести изменение в Порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, являющихся собственностью муниципального образования «город Оренбург», утвержденный решением Оренбургского городского Совета от 25.04.2011 № 120 (с изменениями, внесенными решениями Оренбургского городского Совета от 11.06.2013 № 632, от 18.11.2014 № 925, от 18.08.2015 № 1142, от 31.08.2016 № 225, от 24.10.2017 № 421, от 27.04.2021 № 94, от 16.06.2023 № 379, от 04.09.2023 № 384), изложив его в новой редакции согласно приложению.

2. Установить, что настоящее решение Совета вступает в силу после его официального опубликования.

3. Поручить организацию исполнения настоящего решения Совета заместителю Главы города Оренбурга по градостроительству, земельным вопросам и дорожному хозяйству.

4. Возложить контроль за исполнением настоящего решения Совета на председателя постоянного депутатского комитета по муниципальному хозяйству.

Председатель

Оренбургского городского Совета

С.А. Бабин

Глава города Оренбурга

А.Р. Юмадилов

Порядок

определения размера арендной платы за использование земельных участков, являющихся собственностью муниципального образования «город Оренбург», утвержденный решением Оренбургского городского Совета от 25.04.2011 № 120 (с изменениями, внесенными решениями Оренбургского городского Совета от 11.06.2013 № 632, от 18.11.2014 № 925, от 18.08.2015 № 1142, от 31.08.2016 № 225, от 24.10.2017 № 421, от 27.04.2021 № 94, от 16.06.2023 № 379, от 04.09.2023 № 384)

1. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «город Оренбург», в расчете на год (далее – арендная плата) определяется одним из следующих способов:

- а) на основании кадастровой стоимости;
- б) по результатам торгов (конкурсов, аукционов).

Размер арендной платы за земельный участок, на котором расположен объект культурного наследия, приватизированный путем продажи на конкурсе в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», устанавливается равным одному рублю в год на весь срок выполнения условий конкурса по продаже такого объекта.

2. Арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере:

1,5 % – в отношении земельных участков, предоставляемых лицу, 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;

2 % – в отношении земельных участков:

если право аренды на земельный участок приобретено в результате переоформления права постоянного (бессрочного) пользования в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;

предоставленных без проведения торгов для строительства (размещения) объектов, не указанных в абзацах втором, четвертом настоящего пункта.

3. В случае если право на заключение договора аренды земельного участка приобретается в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации на торгах (конкурсах, аукционах), то арендная плата определяется по результатам таких торгов (конкурсов, аукционов).

Начальный размер арендной платы определяется на основании отчета независимого оценщика о рыночной стоимости арендной платы, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

4. Для целей, не указанных в пункте 2 настоящего Порядка, арендная плата определяется по формуле:

$$A = K_c \times C_t, \text{ где:}$$

A – размер годовой арендной платы за земельный участок (рублей);

K_c – кадастровая стоимость земельного участка (рублей);

C_t – ставка арендной платы (процентов).

Значение ставки арендной платы (C_t) устанавливается правовым актом Администрации города Оренбурга.

5. Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с использованием недрами, не может превышать размер арендной платы,

рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

6. Размер арендной платы устанавливается на один год и ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется (индексируется) в одностороннем порядке арендодателем на размер индекса потребительских цен на товары и услуги в среднем за год (базовый вариант), определенный прогнозом социально-экономического развития муниципального образования «город Оренбург» на среднесрочный и долгосрочный период, утвержденным Администрацией города Оренбурга, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

Размер арендной платы за земельный участок, занятый объектом недвижимости, устанавливается договором аренды объекта нежилого фонда города Оренбурга. Арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется (индексируется) в одностороннем порядке арендодателем на размер индекса потребительских цен на товары и услуги в среднем за год (базовый вариант), определенный прогнозом социально-экономического развития муниципального образования «город Оренбург» на среднесрочный и долгосрочный период, утвержденным Администрацией города Оренбурга, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

7. Изменение размера арендной платы за пользование земельным участком осуществляется:

в связи с изменением федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, муниципальных правовых актов по основаниям, предусмотренным законодательством и настоящим Порядком;

в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка на основании результатов государственной кадастровой оценки земель на территории Оренбургской области. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель на территории Оренбургской области. В этом случае изменение (индексация) арендной платы в соответствии с пунктом 6 настоящего Порядка не проводится;

в связи с изменением существенных характеристик земельного участка (площади, категории, вида разрешенного использования, обременения) и иным основаниям, установленным договором аренды земельного участка.

8. При заключении договора с множественностью лиц на стороне арендатора арендная плата для каждого из них определяется пропорционально (соразмерно) его доле в праве на здание, сооружение или помещения в них. Отступление от этого правила возможно с согласия всех правообладателей здания, сооружения или помещений в них либо по решению суда.

9. При заключении договора аренды в отношении земельного участка, используемого с двумя и более видами разрешенного использования, ставка арендной платы устанавливается по наибольшему значению, за исключением случая, когда содержание видов разрешенного использования включено в вид, общий для групп данных видов разрешенного использования. В этом случае ставка арендной платы устанавливается в размере, соответствующем общему виду, в содержание которого они включены.

10. Арендная плата по новым договорам аренды, заключенным в соответствии с подпунктами 10, 31 и 32 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – новый договор аренды), определяется в размере, равном размеру арендной платы, установленному по ранее заключенному с арендатором договору аренды по состоянию на дату истечения срока аренды.

Заключение нового договора аренды не прерывает течение срока проведения очередной индексации арендной платы с учетом размера индекса потребительских цен на товары и услуги в среднем за год (базовый вариант) в соответствии с пунктом 6 настоящего Порядка.

При заключении нового договора аренды уполномоченный отраслевой (функциональный) орган Администрации города Оренбурга предусматривает в таком договоре, что индексация арендной платы с учетом размера индекса потребительских цен на товары и услуги в среднем за год (базовый вариант), указанного в пункте 6 настоящего Порядка, проводится в сроки, установленные по ранее заключенному договору аренды.

11. При заключении договора аренды предусматривается, что арендаторы перечисляют арендную плату в бюджет города Оренбурга в безналичной форме ежемесячно равными долями, не позднее десятого числа текущего месяца.

Арендаторы, использующие земельные участки, предоставленные для сельскохозяйственного использования, включая выращивание бахчевых культур, ведение крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства; земельные участки, занятые индивидуальными жилыми домами, индивидуальными гаражами, перечисляют арендную плату в бюджет города Оренбурга два раза в год равными долями от начисленной суммы арендной платы не позднее 15 сентября и 15 ноября отчетного года.

В случае если размер арендной платы за год составляет не более 2000,00 (две тысячи) рублей, арендная плата перечисляется в бюджет города Оренбурга единовременным платежом не позднее срока, установленного договором аренды.

Арендатор объекта нежилого фонда города Оренбурга перечисляет арендную плату за соответствующий земельный участок в сроки и по реквизитам, указанным в заключенном договоре аренды.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту решения Оренбургского городского Совета «О внесении изменений
в решение Оренбургского городского Совета от 25.04.2011 № 120»
(далее – проект решения Совета)

Проект решения Совета разработан в целях приведения Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, являющихся собственностью муниципального образования «город Оренбург», утвержденный решением Оренбургского городского Совета от 25.04.2011 № 120 (далее – Порядок № 120), в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Оренбургской области.

Согласно пункту 7 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), вступившего в силу 01.01.2026, размер арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка, за исключением случаев, указанных в пунктах 2 и 6 данной статьи, а также в иных случаях, предусмотренных федеральными законами.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации размер арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными постановлением Правительством Российской Федерации от 16.07.2009 № 582.

К числу основных принципов, в частности, относится 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.

Следуя названному принципу, в Порядок № 120 вводится формула определения размера годовой арендной платы за земельный участок, установленная порядком определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Оренбургской области, предоставленных в аренду без торгов, утвержденным постановлением Правительства Оренбургской области от 24.02.2015 № 110-п (далее – Порядок № 110-п), поскольку значения ставок арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, являются равнозначными.

Постановлением Правительства Оренбургской области 17.02.2026 № 123-п «О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 24 февраля 2015 года № 109-п, от 24 февраля 2025 года № 110-п» (далее – постановление № 123-п), изменился порядок индексирования размера арендной платы в одностороннем порядке арендодателем на среднегодовой индекс потребительских цен на товары и услуги (базовый вариант), определенный прогнозом социально-экономического развития Оренбургской области на очередной финансовый год и на плановый период, утвержденным Правительством Оренбургской области. Указанное изменение предусматривается по состоянию

на начало очередного финансового года начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

Аналогичную норму предлагается закрепить и в Порядке № 120, при этом изменение (индексирование) размера арендной платы будет производиться на размер индекса потребительских цен на товары и услуги в среднем за год (базовый вариант), определенный прогнозом социально-экономического развития муниципального образования «город Оренбург» на среднесрочный и долгосрочный период, утвержденным Администрацией города Оренбурга, установив периодичность изменения арендной платы (ежегодно).

Кроме того, предлагается исключить норму, согласно которой индексация размера арендной платы не распространяется на случаи, указанные в пункте 7 Порядка № 120, поскольку порядок расчета размера арендной платы за земельные участки государственная собственность на которые не разграничена, предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться с порядком расчета размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности (пункт 1 статьи 39.7 ЗК РФ, Порядок № 110-п).

Таким образом, предлагается внести соответствующие изменения в Порядок 120 (пункты 1, 4, 6 проекта решения Совета).

Также в Порядок № 120 предлагается внести дополнения в части определения размера ставки арендной платы за использование земельных участков с несколькими видами разрешенного использования, основанные на правовой позиции, выраженной в Определении Верховного Суда Российской Федерации от 09.01.2017 № 306-ЭС16-14540, согласно которой поправочный коэффициент при расчете размера арендной платы за земельный участок с несколькими видами разрешенного использования выбирается по принципу его наибольшего значения.

Аналогичная позиция изложена и в порядке определения кадастровой стоимости объектов недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости или внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, утвержденном приказом Минэкономразвития России от 24.09.2018 № 514 (далее – Приказ).

В соответствии с пунктом 20 Приказа кадастровая стоимость земельного участка с более чем одним видом разрешенного использования определяется с применением соответствующего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков той категории земель и вида разрешенного использования земельного участка, для которого указанное значение является наибольшим, за исключением случаев, когда земельный участок предназначен в том числе для жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества.

Кроме того, департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга (далее - департамент) сформирована судебная

практика по данному вопросу (решения Арбитражного суда Оренбургской области дела от 04.03.2024 № А47-15065/2023, 27.01.2025 № А47-7201/2024), в соответствии с которой предлагается редакция пункта 10 проекта решения Совета.

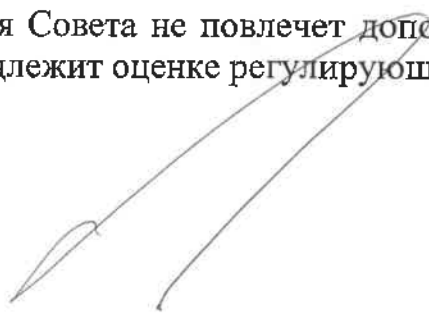
Ранее в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые используются с несколькими видами разрешенного использования, департаментом применялись положения пункта 7 Порядка № 110-п, то есть размер арендной платы определялся на основании рыночной стоимости права аренды.

Вместе с тем постановлением № 123-п данный пункт признан утратившим силу, и с 01 января 2026 понятие рыночной оценки права аренды земельного участка не подлежит применению.

Принятие проекта решения Совета не повлечет дополнительных расходов из бюджета города Оренбурга и подлежит оценке регулирующего воздействия.

Глава города Оренбурга

А.Р. Юмадилов



Финансово-экономическое обоснование
проекта решения Оренбургского городского Совета
«О внесении изменений в решение Оренбургского
городского Совета от 25.04.2011 № 120»
(далее – проект решения Совета)

Проект решения Совета разработан в целях приведения Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, являющихся собственностью муниципального образования «город Оренбург», утвержденного решением Оренбургского городского Совета от 25.04.2011 № 120 (далее – Порядок № 120), в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации, Оренбургской области.

Согласно пункту 7 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), вступившему в силу 01.01.2026, размер арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка.

Согласно пункту 1 статьи 39.7 ЗК РФ размер арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными постановлением 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» (далее – постановление № 582).

Одними из принципов, установленных постановлением № 582, являются:

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 цен на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;

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.

При этом органам местного самоуправления рекомендовано при установлении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, в соответствии с пунктом 3 статьи 39.7 ЗК РФ 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 (пункт 3 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 16.07.2009 № 582, утвержденных приказом Росреестра от 31.10.2025 № П/0398/25).

В связи с этим представленным проектом решения Совета предлагается в соответствии с действующим законодательством изменить способ определения размера арендной платы с рыночной стоимости права аренды на способ ее определения в соответствии со ставками арендной платы.

При этом ввести формулу определения размера годовой арендной платы за земельный участок, которая установлена порядком определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Оренбургской области, предоставленных в аренду без торгов, утвержденным постановлением Правительства Оренбургской области от 24.02.2015 № 110-п (далее – Порядок № 110-п), и применить для расчета арендной платы земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, поскольку значения ставок арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, должны быть равнозначными (постановление № 582).

В проекте решения Совета указано, что значение ставки арендной платы устанавливается правовым актом Администрации города Оренбурга.

Так, Порядком № 110-п рекомендовано органам местного самоуправления городских округов в установленном порядке утвердить значения ставок арендной платы согласно пункту 5 Порядка № 110-п в соответствии с основными принципами, указанными в постановлении № 582.

04.07.2016 постановлением администрации города Оренбурга № 2004-п утверждены значения ставок арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования «город Оренбург», предоставленных в аренду без торгов, которые после принятия нового порядка будут приведены в соответствие с ним (вышеуказанное постановление Администрации города Оренбурга будет распространять свое действие и на ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности).

Обоснование ставок арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду без проведения торгов, подтверждено заключением Союза Торгово-Промышленной палаты Оренбургской области от 30.11.2015. Данные значения ставок арендной платы до настоящего времени не изменялись, и их законность подтверждена в суде (решение Ленинского районного суда г. Оренбурга от 30.01.2019 по административному делу № 2а-891/2019).

Таким образом, цель настоящего проекта решения Совета – привести положения порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, являющихся муниципальной собственностью, в соответствие

с порядком определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, для единообразного применения норм законодательства на территории муниципального образования городской округ «город Оренбург».

Глава города Оренбурга

А.Р. Юмадилов



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об оценке регулирующего воздействия проекта нормативного правового акта
(далее - проекта НПА)

Департамент градостроительства и земельных отношений
администрации города Оренбурга

(разработчик - отраслевой (функциональный) или территориальный орган Администрации города Оренбурга)

1. Наименование проекта НПА: проект решения Оренбургского городского Совета «О внесении изменений в решение Оренбургского городского Совета от 25.04.2011 № 120» («Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, являющихся собственностью муниципального образования «город Оренбург»), далее – проект решения.

2. Цель (основания) для принятия проекта НПА: приведение Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, являющихся собственностью муниципального образования «город Оренбург», утвержденного решением Оренбургского городского от 25.04.2011 № 120, в соответствии с пунктом 7 ст. 39.7 Земельного кодекса РФ и постановлением Правительства Оренбургской области от 24.02.2015 № 110-п, которым устанавливается расчет размера годовой арендной платы за земельный участок и определяется порядок индексирования размера арендной платы в одностороннем порядке арендодателем на среднегодовой индекс потребительских цен на товары и услуги.

3. Публичные консультации с учетом углубленного порядка (средней степени) регулирующего воздействия проведены в период с 04.03.2026 по 18.03.2026 в форме размещения на официальном Интернет-портале города Оренбурга уведомления о проведении публичных консультаций, проекта правового акта, пояснительной записки, опросного листа для участников публичных консультаций и нормативного правового акта в действующей редакции. В период проведения публичных консультаций разработчику замечаний, предложений, положительных отзывов не поступило.

4. Основные результаты публичных консультаций: разработчиком принято решение принять проект решения Оренбургского городского Совета и направить на утверждение в установленном порядке.

5. Выявленные факторы негативного воздействия принятия нормативного правового акта: не выявлены.

6. Соответствие качества проведения процедуры оценки регулирующего воздействия проекта НПА и подготовки сводного отчета требованиям Порядка: качество проведения процедуры оценки регулирующего воздействия проекта НПА и подготовки сводного отчета полностью соответствует требованиям Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов города Оренбурга, устанавливающих новые или

изменяющих ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами обязательные требования для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, обязанности для субъектов инвестиционной деятельности (далее – Порядок), утвержденного постановлением администрации города Оренбурга от 24.02.2015 № 396-п:

1) уведомление о проведении публичных консультаций, проект правового акта, пояснительная записка, опросный лист и нормативный правовой акт, в который вносятся изменения, в действующей редакции в установленном порядке размещены на официальном Интернет-портале города Оренбурга;

2) срок проведения публичных консультаций соответствует требованиям Порядка – 10 рабочих дней;

3) разработчиком в установленный срок уведомлены лица, чьи интересы могут быть затронуты предлагаемым правовым регулированием;

4) по результатам публичных консультаций разработчиком подготовлен сводный отчет об оценке регулирующего воздействия;

5) сводный отчет об оценке регулирующего воздействия содержит основание принятия проекта НПА, обоснование отнесения проекта НПА к углубленному порядку регулирующего воздействия (средняя степень воздействия), сведения о публичных консультациях, сравнение возможных вариантов решения проблемы, решение, принятое по результатам публичных консультаций.

7. На основе проведенной оценки регулирующего воздействия проекта НПА с учетом информации, представленной разработчиком в сводном отчете, управлением экономики и перспективного развития администрации города Оренбурга сделан вывод о достаточном обосновании решения проблемы предложенным способом правового регулирования.

8. В представленном на оценку регулирующего воздействия проекте НПА отсутствуют положения, которые вводят избыточные обязанности/запреты/ограничения для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности или способствуют их введению, необоснованно способствуют ограничению конкуренции, а также способствуют возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности или расходов бюджета города Оренбурга.

Начальник управления

Е.А. Бинковский



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 5e56b760868f096c8284f9d3575bf15c

Владелец: Бинковский Евгений Анатольевич

Действителен с 15.09.2025 до 09.12.2026

ОРЕНБУРГСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

РЕШЕНИЕ от 25 апреля 2011 г. N 120

Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, являющихся собственностью муниципального образования "город Оренбург"

Список изменяющих документов
(в ред. Решений Оренбургского городского Совета
от 11.06.2013 N 632, от 18.11.2014 N 925,
от 18.08.2015 N 1142, от 31.08.2016 N 225, от 24.10.2017 N 421,
от 27.04.2021 N 94, от 16.06.2023 N 379, от 04.09.2023 N 384)

На основании статей 12, 132 Конституции Российской Федерации, статьи 35 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", в соответствии со статьями 22, 65 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" и руководствуясь статьей 27 Устава города Оренбурга Оренбургский городской Совет

РЕШИЛ:

1. Утвердить Порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, являющихся собственностью муниципального образования "город Оренбург", согласно приложению 1.
2. Признать утратившими силу отдельные правовые акты Оренбургского городского Совета согласно приложению 2.
3. Установить, что настоящее решение Совета вступает в силу после его официального опубликования в газете "Вечерний Оренбург", за исключением пункта 7 приложения 1, вступающего в силу с 01.01.2012.
4. Поручить организацию исполнения настоящего решения Совета первому заместителю главы администрации города Оренбурга Зеленцову Д.Г.
5. Возложить контроль за исполнением настоящего решения Совета на председателя постоянного депутатского комитета по муниципальному хозяйству Демидова Е.И.

Глава города Оренбурга
Ю.Н.МИЩЕРЯКОВ

Приложение N 1
к решению
Оренбургского городского Совета
от 25 апреля 2011 г. N 120

Порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, являющихся собственностью муниципального образования "город Оренбург"

Список изменяющих документов
(в ред. Решений Оренбургского городского Совета
от 11.06.2013 N 632, от 18.11.2014 N 925,

от 18.08.2015 N 1142, от 31.08.2016 N 225, от 24.10.2017 N 421,
от 27.04.2021 N 94, от 16.06.2023 N 379, от 04.09.2023 N 384)

1. Размер арендной платы при аренде земельных участков, являющихся муниципальной собственностью, в расчете на год (далее - арендная плата) определяется одним из следующих способов:

- а) на основании кадастровой стоимости;
- б) на основании рыночной стоимости права аренды;
(пп. "б" в ред. Решения Оренбургского городского Совета от 24.10.2017 N 421)
- в) по результатам торгов (конкурсов, аукционов).

2. Арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в процентах:

1,5 % в отношении земельных участков, предоставляемых лицу, 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;

2 % в отношении земельных участков:

- если право аренды на земельный участок приобретено в результате переоформления права постоянного (бессрочного) пользования в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;

- предоставленных без проведения торгов для строительства (размещения) объектов, не указанных в абзацах втором, четвертом настоящего пункта.

(п. 2 в ред. Решения Оренбургского городского Совета от 04.09.2023 N 384)

3. Арендная плата определяется на основании отчета независимого оценщика о рыночной стоимости арендной платы, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, за исключением случаев, указанных в пункте 2 настоящего Порядка. Заказчиком на проведение оценки арендной платы за использование земельных участков, являющихся собственностью муниципального образования "город Оренбург" является арендодатель.

(в ред. Решения Оренбургского городского Совета от 11.06.2013 N 632)

4. В случае если право на заключение договора аренды земельного участка приобретается в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации на торгах (конкурсах, аукционах), то арендная плата определяется по результатам таких торгов (конкурсов, аукционов).

Начальный размер арендной платы определяется на основании отчета независимого оценщика о рыночной стоимости арендной платы, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

5. Размер годовой арендной платы, определенный на основании отчета независимого оценщика о рыночной стоимости арендной платы, не может быть ниже земельного налога, за исключением случаев, указанных в федеральном и областном законодательстве, и в случаях заключения договора аренды, размер платы которого определяется на основании отчета независимого оценщика о рыночной стоимости арендной платы, во исполнение соглашения о муниципально-частном партнерстве, концессионного соглашения.

(в ред. Решения Оренбургского городского Совета от 31.08.2016 N 225)

Если размер арендной платы установлен по результатам рыночной оценки, изменение кадастровой стоимости земельного участка без изменения существенных характеристик земельного участка не влечет изменения размера арендной платы по данному основанию, за исключением случаев, когда в результате изменения кадастровой стоимости земельного участка размер арендной платы по действующему договору становится ниже размера земельного налога, определенного с учетом измененной кадастровой стоимости земельного участка. В этом случае размер арендной платы устанавливается в размере земельного налога и подлежит индексации в соответствии с пунктом 7 настоящего порядка.

(в ред. Решения Оренбургского городского Совета от 18.11.2014 N 925)

При заключении договора аренды уполномоченным органом в нем предусматривается возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости права аренды земельного участка, но не чаще одного раза в 5 лет. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев

до перерасчета арендной платы.

(абзац введен Решением Оренбургского городского Совета от 24.10.2017 N 421)

Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с пользованием недрами, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

(абзац введен Решением Оренбургского городского Совета от 27.04.2021 N 94)

6. Отчет об оценке годовой арендной платы должен быть выполнен не ранее чем за шесть месяцев до дня заключения договора аренды земельного участка либо подачи заявления на перерасчет арендной платы.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

В случае изменения рыночной стоимости земельного участка размер уровня инфляции не применяется.

(п. 6 в ред. Решения Оренбургского городского Совета от 18.08.2015 N 1142)

7. Размер арендной платы устанавливается на один год и 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, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

(в ред. Решения Оренбургского городского Совета от 11.06.2013 N 632)

Индексация размера арендной платы не распространяется на случаи использования в отношении земельного участка:

абзац исключен. - Решение Оренбургского городского Совета от 27.04.2021 N 94;

предоставленного гражданам или их некоммерческим объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства, размещения и строительства индивидуальных жилых домов, личного подсобного хозяйства, индивидуальных гаражей, и гаражных, а также погребных кооперативов;

предоставленного для строительства или размещения линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), пунктов контроля загрязнения воздуха, объектов электросетевого и жилищно-коммунального хозяйства организаций, оказывающих услуги по тарифам, регулируемым органами государственной власти или органами местного самоуправления, а именно линий электропередач, трансформаторных и иных подстанций, распределительных пунктов и иного оборудования, предназначенного для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии, объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, а также котельных заводского изготовления (расположенных на отдельно сформированных земельных участках), центральных тепловых пунктов, насосных станций различных модификаций и назначений, газорегуляторных пунктов, станции катодной защиты;

абзац исключен. - Решение Оренбургского городского Совета от 27.04.2021 N 94;

предоставленного для строительства или размещения объектов здравоохранения, образования, культуры, спорта, финансируемых из государственного или муниципального бюджета, а также объектов бытового обслуживания (бани, прачечные и т.д.), организаций, оказывающих услуги по тарифам, регулируемым органами местного самоуправления;

предоставленного для строительства или размещения автомобильных дорог, финансируемых из государственного или местного бюджета, в том числе их конструктивных элементов и дорожных сооружений, производственных объектов (сооружений, используемых при капитальном ремонте, ремонте и содержании автомобильных дорог);

предоставленного для строительства или размещения аэропортов, аэродромов, вертодромов, аэровокзалов, посадочных площадок, объектов единой системы организации воздушного движения;

земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных на период проведения ремонтных (диагностических) работ на объектах трубопроводного транспорта (нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов), линиях электропередач, нефтяных, газовых и иных скважин при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства

без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий.

Размер арендной платы за земельный участок, занятый объектом недвижимости, устанавливается договором аренды объекта нежилого фонда города Оренбурга. Арендная плата подлежит увеличению (индексации) один раз в год на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и на плановый период, но не ранее чем через год после даты заключения договора.

(в ред. Решения Оренбургского городского Совета от 04.09.2023 N 384)

8. Изменение размера арендной платы за пользование земельным участком осуществляется:

в связи с изменением федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации по основаниям, предусмотренным законодательством и настоящим Порядком;

в связи с изменением существенных характеристик земельного участка (площади, кадастровой стоимости, категории, вида разрешенного использования, обременения) и иным основаниям, установленным договором аренды земельного участка.

В случае перерасчета размера арендной платы по вышеуказанным основаниям индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции за год, в котором был произведен такой перерасчет, не проводится.

(в ред. Решения Оренбургского городского Совета от 11.06.2013 N 632)

9. В случае изменения существенных характеристик земельного участка (площади, кадастровой стоимости, категории, вида разрешенного использования, обременения) и по иным основаниям, установленным договором аренды, арендатор обязан представить арендодателю новый отчет независимого оценщика с учетом данных изменений, при этом индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции за год, в котором был произведен такой расчет, не проводится.

(в ред. Решения Оренбургского городского Совета от 11.06.2013 N 632)

10. В случае если на земельном участке расположены здания, строения или сооружения и на стороне арендатора выступают несколько лиц, то размер арендной платы за использование данного земельного участка определяется каждому лицу пропорционально отношению площади соответствующей части здания, строения или сооружения к общей площади здания, строения или сооружения.

11. При заключении договора аренды предусматривается, что арендаторы перечисляют арендную плату в бюджет города Оренбурга ежемесячно равными долями, не позднее десятого числа текущего месяца.

Арендаторы, использующие:

земельные участки, предоставленные для сельскохозяйственного использования, включая выращивание бахчевых культур, ведение крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства; земельные участки, занятые индивидуальными жилыми домами, индивидуальными гаражами, перечисляют арендную плату в бюджет города Оренбурга два раза в год равными долями от начисленной суммы арендной платы не позднее 15 сентября и 15 ноября отчетного года.

В случае если размер арендной платы за год составляет не более 2000 (две тысячи) рублей, арендная плата перечисляется в бюджет города Оренбурга единовременным платежом не позднее срока, установленного договором аренды.

Арендатор объекта нежилого фонда города Оренбурга перечисляет арендную плату за соответствующий земельный участок в сроки и по реквизитам, указанным в заключенном договоре аренды. (абзац введен Решением Оренбургского городского Совета от 24.10.2017 N 421)

12. Настоящий порядок в части определения размера арендной платы применяется к правоотношениям, возникшим после его принятия, за исключением положений, определяющих индексацию размера арендной платы, распространяющихся на правоотношения, возникшие до принятия настоящего порядка.

Приложение N 2
к решению
Оренбургского городского Совета
от 25 апреля 2011 г. N 120

**Перечень
правовых актов Оренбургского городского Совета,
признаваемых утратившими силу**

1. Постановление Оренбургского городского Совета от 10.11.2005 N 231 "О Методике расчета арендной платы за землю на территории муниципального образования "город Оренбург";
 2. Постановление Оренбургского городского Совета от 27.04.2006 N 73 "О внесении изменений и дополнений в Постановление Оренбургского городского Совета от 10.11.2005 N 231";
 3. Пункт 1 решения Оренбургского городского Совета от 15.06.2007 N 302 "О внесении изменений и дополнений в Постановление Оренбургского городского Совета от 10.11.2005 N 231 и признании утратившими силу отдельных Постановлений Оренбургского городского Совета";
 4. Решение Оренбургского городского Совета от 12.12.2007 N 415 "О внесении дополнения в Постановление Оренбургского городского Совета от 10.11.2005 N 231";
 5. Решение Оренбургского городского Совета от 20.04.2009 N 824 "О внесении изменения и дополнений в Постановление Оренбургского городского Совета от 10.11.2005 N 231";
 6. Решение Оренбургского городского Совета от 26.08.2009 N 913 "О внесении изменения и дополнений в Постановление Оренбургского городского Совета от 10.11.2005 N 231";
 7. Решение Оренбургского городского Совета от 24.02.2010 N 1044 "О внесении изменений в Постановление Оренбургского городского Совета от 10.11.2005 N 231".
-

Сравнительная таблица

предлагаемых изменений в Порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, являющихся собственностью муниципального образования «Город Оренбург», утвержденный решением Оренбургского городского Совета от 25.04.2011 № 120

Действующая редакция правового акта	Предлагаемая редакция правового акта	Примечание /обоснование
1 Приложение № 1. 1. Размер арендной платы при аренде земельных участков, являющихся муниципальной собственностью, в расчете на год (далее - арендная плата) определяется одним из следующих способов: а) на основании кадастровой стоимости; б) на основании рыночной стоимости права аренды; в) по результатам торгов (конкурсов, аукционов). 2. Арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в процентах: 1,5 % в отношении земельных участков, предоставляемых лицу, 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; 2 % в отношении земельных участков: - если право аренды на земельный участок приобретено в результате переоформления права постоянного (бессрочного) пользования в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;	Приложение № 1 изложить в новой редакции. 1. Размер арендной платы при аренде земельных участков, являющихся муниципальной собственностью, в расчете на год (далее - арендная плата) определяется одним из следующих способов: а) на основании кадастровой стоимости; б) в соответствии со ставками арендной платы; в) по результатам торгов (конкурсов, аукционов). 2. Арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в процентах: 1,5 % в отношении земельных участков, предоставляемых лицу, 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; 2 % в отношении земельных участков: - если право аренды на земельный участок приобретено в результате переоформления права постоянного (бессрочного) пользования в соответствии с земельным законодательством	Пункт 7 статьи 39.7 Земельного кодекса РФ, введен Федеральным законом от 08.08.2024 № 321-ФЗ,

- предоставления без проведения торгов для строительства (размещения) объектов, не указанных в абзацах втором, четвертом настоящего пункта. 3. Арендная плата определяется на основании отчета независимого оценщика о рыночной стоимости арендной платы, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, за исключением случаев, указанных в пункте 2 настоящего Порядка. Заказчиком на проведение оценки арендной платы за использование земельных участков, являющихся собственностью муниципального образования "город Оренбург" является арендодатель. 4. В случае если право на заключение договора аренды земельного участка приобретает в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации на торгах (конкурсах, аукционах), то арендная плата определяется по результатам таких торгов (конкурсов, аукционов). Начальный размер арендной платы определяется на основании отчета независимого оценщика о рыночной стоимости арендной платы, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. 5. Размер годовой арендной платы, определенный на основании отчета независимого оценщика о рыночной стоимости арендной платы, не может быть ниже земельного налога, за исключением случаев, указанных в федеральном и областном законодательстве, и в случаях заключения договора аренды, размер платы которого определяется на основании отчета независимого оценщика о рыночной стоимости арендной платы, во исполнение	Российской Федерации; - предоставления без проведения торгов для строительства (размещения) объектов, не указанных в абзацах втором, четвертом настоящего пункта. 3. В случае если право на заключение договора аренды земельного участка приобретает в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации на торгах (конкурсах, аукционах), то арендная плата определяется по результатам таких торгов (конкурсов, аукционов). Начальный размер арендной платы определяется на основании отчета независимого оценщика о рыночной стоимости арендной платы, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. 4. Для целей, не указанных в пункте 2 настоящего Порядка, арендная плата определяется по формуле: $A = Kc \times St, \text{ где:}$ A - размер годовой арендной платы за земельный участок (рублей); Kc - кадастровая стоимость земельного участка (рублей); St - ставка арендной платы (процентов). Значение ставки арендной платы (St) устанавливается правовым актом администрации города Оренбурга и действует с 1 января 2026 года. Индивидуальный подход к установлению ставок арендной платы для конкретных арендаторов не допускается.
---	---

соглашения о муниципально-частном партнерстве, концессионного соглашения.	<i>Орган местного самоуправления организует опубликование в местных средствах массовой информации, являющихся источниками официального опубликования, утвержденных значений ставок арендной платы, распространяющихся на соответствующий городской округ или муниципальный район.</i>
Если размер арендной платы установлен по результатам рыночной оценки, изменение кадастровой стоимости земельного участка без изменения существенных характеристик земельного участка не влечет изменения размера арендной платы по данному основанию, за исключением случаев, когда в результате изменения кадастровой стоимости земельного участка размер арендной платы по действующему договору становится ниже размера земельного налога, определенного с учетом измененной кадастровой стоимости земельного участка. В этом случае размер арендной платы устанавливается в размере земельного налога и подлежит индексации в соответствии с пунктом 7 настоящего порядка.	5. Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с использованием недрами, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.
При заключении договора аренды уполномоченным органом в нем предусматривается возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости права аренды земельного участка, но не чаще одного раза в 5 лет. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы.	6. Размер арендной платы устанавливается на один год и 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, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.
Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с использованием недрами, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в	предоставленного гражданам или их некоммерческим объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного

отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.	хозяйства, размещения и строительства индивидуальных жилых домов, личного подсобного хозяйства, индивидуальных гаражей, и гаражных, а также потребных кооперативов;
6. Отчет об оценке годовой арендной платы должен быть выполнен не ранее чем за шесть месяцев до дня заключения договора аренды земельного участка либо подачи заявления на перерасчет арендной платы.	предоставленного для строительства или размещения линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), пунктов контроля загрязнения воздуха, объектов электросетевого и жилищно-коммунального хозяйства организаций, оказывающих услуги по тарифам, регулируемым органами государственной власти или органами местного самоуправления, а именно линий электропередач, трансформаторных и иных подстанций, распределительных пунктов и иного оборудования, предназначенного для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии, объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, а также котельных заводского изготовления (расположенных на отдельно сформированных земельных участках), центральных тепловых пунктов, насосных станций различных модификаций и назначений, газорегуляторных пунктов, станции катодной защиты;
Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.	предоставленного для строительства или размещения объектов культуры, спорта, финансируемых из государственного или муниципального бюджета, а также объектов бытового обслуживания (бани, прачечные и т.д.), организаций, оказывающих услуги по тарифам, регулируемым органами местного самоуправления;
В случае изменения рыночной стоимости земельного участка размер уровня инфляции не применяется.	предназначенного для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии, объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, а также котельных заводского изготовления (расположенных на отдельно сформированных земельных участках), центральных тепловых пунктов, насосных станций различных модификаций и назначений, газорегуляторных пунктов, станции катодной защиты;
7. Размер арендной платы устанавливается на один год и 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, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.	предоставленного для строительства или размещения объектов здравоохранения, образования, культуры, спорта, финансируемых из государственного или муниципального бюджета, а также объектов бытового обслуживания (бани, прачечные и т.д.), организаций, оказывающих услуги по тарифам, регулируемым органами местного самоуправления;
Индексация размера арендной платы не распространяется на случаи использования в отношении земельного участка:	предоставленного для строительства или размещения объектов здравоохранения, образования, культуры, спорта, финансируемых из государственного или муниципального бюджета, а также объектов бытового обслуживания (бани, прачечные и т.д.), организаций, оказывающих услуги по тарифам, регулируемым органами местного самоуправления;
предоставленного гражданам или их некоммерческим объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства, размещения и строительства индивидуальных жилых домов, личного подсобного хозяйства, индивидуальных гаражей, и гаражных, а также	предоставленного для строительства или размещения объектов здравоохранения, образования, культуры, спорта, финансируемых из государственного или муниципального бюджета, а также объектов бытового обслуживания (бани, прачечные и т.д.), организаций, оказывающих услуги по тарифам, регулируемым органами местного самоуправления;

потребных кооперативов; предоставленного для строительства или размещения линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), пунктов контроля загрязнения воздуха, объектов электросетевого и жилищно-коммунального хозяйства организаций, оказывающих услуги по тарифам, регулируемым органами государственной власти или органами местного самоуправления, а именно линий электропередач, трансформаторных и иных подстанций, распределительных пунктов и иного оборудования, предназначенного для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии, объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, а также котельных заводского изготовления (расположенных на отдельно сформированных земельных участках), центральных тепловых пунктов, насосных станций различных модификаций и назначений, газорегуляторных пунктов, станции катодной защиты; предоставленного для строительства или размещения объектов здравоохранения, образования, культуры, спорта, финансируемых из государственного или муниципального бюджета, а также объектов бытового обслуживания (бани, прачечные и т.д.), организаций, оказывающих услуги по тарифам, регулируемым органами местного самоуправления; предоставленного для строительства или размещения автомобильных дорог, финансируемых из государственного или местного бюджета, в том числе их конструктивных элементов и дорожных сооружений, производственных объектов	предоставленного для строительства или размещения автомобильных дорог, финансируемых из государственного или местного бюджета, в том числе их конструктивных элементов и дорожных сооружений, производственных объектов (сооружений, используемых при капитальном ремонте, ремонте и содержании автомобильных дорог); предоставленного для строительства или размещения аэропортов, аэродромов, вертодромов, аэровокзалов, посадочных площадок, объектов единой системы организации воздушного движения; земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных на период проведения ремонтных (диагностических) работ на объектах трубопроводного транспорта (нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов), линиях электропередач, нефтяных, газовых и иных скважин при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий. Размер арендной платы за земельный участок, занятый объектом недвижимости, устанавливается договором аренды объекта нежилого фонда города Оренбурга. Арендная плата подлежит увеличению (индексации) один раз в год на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый	
--	--	--

(сооружений, используемых при капитальном ремонте, ремонте и содержании автомобильных дорог); предоставленного для строительства или размещения аэропортов, аэродромов, вертодромов, аэровокзалов, посадочных площадок, объектов единой системы организации воздушного движения; земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных на период проведения ремонтных (диагностических) работ на объектах трубопроводного транспорта (нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов), линиях электропередач, нефтяных, газовых и иных скважин при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий. Размер арендной платы за земельный участок, занятый объектом недвижимости, устанавливается договором аренды объекта нежилого фонда города Оренбурга. Арендная плата подлежит увеличению (индексации) один раз в год на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и на плановый период, но не ранее чем через год после даты заключения договора. 8. Изменение размера арендной платы за пользование земельным участком осуществляется: в связи с изменением федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации по основаниям, предусмотренным законодательством и	год и на плановый период, но не ранее чем через год после даты заключения договора. 7. Изменение размера арендной платы за пользование земельным участком осуществляется: в связи с изменением федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации и <i>органов местного самоуправления</i> по основаниям, предусмотренным законодательством и настоящим Порядком; в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка на основании результатов государственной кадастровой оценки земель на территории Оренбургской области. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель на территории Оренбургской области. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера 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, не проводится. в связи с изменением существующих характеристик земельного участка (площади, кадастровой стоимости, категории, вида разрешенного использования, обременения) и иным основаниям, установленным договором
--	--

настоящим Порядком; В связи с изменением существенных характеристик земельного участка (площади, кадастровой стоимости, категории, вида разрешенного использования, обременения) и иным основанием, установленным договором аренды земельного участка. В случае перерасчета размера арендной платы по вышеуказанным основаниям индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции за год, в котором был произведен такой перерасчет, не проводится. 9. В случае изменения существенных характеристик земельного участка (площади, кадастровой стоимости, категории, вида разрешенного использования, обременения) и по иным основаниям, установленным договором аренды, арендатор обязан представить арендодателю новый отчет независимого оценщика с учетом данных изменений, при этом индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции за год, в котором был произведен такой расчет, не проводится. 10. В случае если на земельном участке расположены здания, строения или сооружения и на стороне арендатора выступают несколько лиц, то размер арендной платы за использование данного земельного участка определяется каждому лицу пропорционально отношению площади соответствующей части здания, строения или сооружения к общей площади здания, строения или сооружения. 11. При заключении договора аренды предусматривается, что арендаторы перечисляют	аренды земельного участка. 8. При заключении договора с множественностью лиц на стороне арендатора арендная плата для каждого из них определяется пропорционально (соразмерно) его доле в праве на здание, сооружение или помещения в них. Отступление от этого правила возможно с согласия всех правообладателей здания, сооружения или помещений в них либо по решению суда. 9. В случае, если земельный участок используется с двумя и более видами разрешенного использования, ставка арендной платы устанавливается по наибольшему значению. 10. В случае, если земельный участок используется с двумя и более видами разрешенного использования, содержание которых включено в вид, общий для групп данных видов разрешенного использования, ставка арендной платы устанавливается в размере соответствующем общему виду, в содержание которого они включены. 11. Арендная плата по новым договорам аренды, заключенным в соответствии с подпунктами 10, 31 и 32 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – новый договор аренды), определяется в размере, равном размеру арендной платы, установленному по ранее заключенному с арендатором договору аренды по состоянию на дату истечения срока аренды. 12. При заключении договора аренды предусматривается, что арендаторы перечисляют	
---	---	--

арендную плату в бюджет города Оренбурга ежемесячно равными долями, не позднее десятого числа текущего месяца. Арендаторы, использующие: земельные участки, предоставленные для сельскохозяйственного использования, включая выращивание бахчевых культур, ведение крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства; земельные участки, занятые индивидуальными жилыми домами, индивидуальными гаражами, перечисляют арендную плату в бюджет города Оренбурга два раза в год равными долями от начисленной суммы арендной платы не позднее 15 сентября и 15 ноября отчетного года. В случае если размер арендной платы за год составляет не более 2000 (две тысячи) рублей, арендная плата перечисляется в бюджет города Оренбурга единовременным платежом не позднее срока, установленного договором аренды. Арендатор объекта нежилого фонда города Оренбурга перечисляет арендную плату за соответствующий земельный участок в сроки и по реквизитам, указанным в заключенном договоре аренды. 12. Настоящий порядок в части определения размера арендной платы применяется к правоотношениям, возникшим после его принятия, за исключением положений, определяющих индексацию размера арендной платы, распространяющихся на правоотношения, возникшие до принятия настоящего порядка.	арендную плату в бюджет города Оренбурга в безличной форме ежемесячно равными долями, не позднее десятого числа текущего месяца. Арендаторы, использующие: земельные участки, предоставленные для сельскохозяйственного использования, включая выращивание бахчевых культур, ведение крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства; земельные участки, занятые индивидуальными жилыми домами, индивидуальными гаражами, перечисляют арендную плату в бюджет города Оренбурга два раза в год равными долями от начисленной суммы арендной платы не позднее 15 сентября и 15 ноября отчетного года. В случае если размер арендной платы за год составляет не более 2000 (две тысячи) рублей, арендная плата перечисляется в бюджет города Оренбурга единовременным платежом не позднее срока, установленного договором аренды. Арендатор объекта нежилого фонда города Оренбурга перечисляет арендную плату за соответствующий земельный участок в сроки и по реквизитам, указанным в заключенном договоре аренды. 13. Настоящий порядок в части определения размера арендной платы применяется к правоотношениям, возникшим после его принятия, за исключением положений, определяющих индексацию размера арендной платы, распространяющихся на правоотношения, возникшие до принятия настоящего порядка.	
--	--	--



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДА ОРЕНБУРГА**

Советская ул., д. 60, г. Оренбург, 460000
телефон: (3532) 98-70-10, 98-71-17
факс: (3532) 98-77-66
e-mail: general@admin.orenburg.ru
<http://www.orenburg.ru>

Председателю Оренбургского городского
Совета

Бабину С.А.

19.03.2026 № Вн.01-01/32

На № _____ от _____

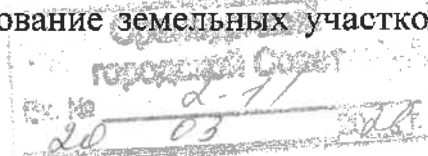
Уважаемый Сергей Анатольевич!

На основании статей 2, 3, 11 Порядка внесения и оформления проектов решений Оренбургского городского Совета, перечня и формы прилагаемых к ним документов, утвержденного решением Оренбургского городского Совета от 07.09.2023 № 400, вношу согласованный со всеми заинтересованными лицами проект решения Оренбургского городского Совета «О внесении изменений в решение Оренбургского городского Совета от 25.04.2011 № 120» на рассмотрение и включение в повестку внеочередного девятого заседания Совета.

Безотлагательность внесения изменений в Порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, являющихся собственностью муниципального образования «город Оренбург», обусловлена тем, что с 01.01.2026 вступила в силу норма пункта 7 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которой размер арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка.

Приложение:

1. Справка о согласовании проекта решения Оренбургского городского Совета с заинтересованными лицами на 1 л. в 1 экз.
2. Проект решения Оренбургского городского Совета на 7 л. в 1 экз.
3. Пояснительная записка к проекту решения Оренбургского городского Совета на 3 л. в 1 экз.
4. Финансово-экономическое обоснование к проекту решения Оренбургского городского Совета на 3 л. в 1 экз.
5. Копия решения Оренбургского городского Совета от 25.04.2011 № 120 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков,



являющихся собственностью муниципального образования «город Оренбург» на 9 л. в 1 экз.

6. Сравнительная таблица предлагаемых изменений в решение Оренбургского городского Совета от 25.04.2011 № 120 на 9 л. в 1 экз.

7. Заключение об оценке регулирующего воздействия проекта решения Оренбургского городского Совета на 2 л. в 1 экз.

8. Обоснование ставок арендной платы, подготовленное союзом «Торгово-промышленная палата Оренбургской области», от 30.11.2015 № 092-09-01622 (направлено по электронной почте).

Глава города Оренбурга

А.Р. Юмадилов

