

**Пояснительная записка  
к проекту постановления Правительства Санкт-Петербурга  
«О внесении изменения в постановление Правительства  
Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 1958»**

Проект постановления Правительства Санкт-Петербурга «О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 1958» (далее – Проект) предусматривает внесение изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 1958 «О Порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург» (далее – Постановление № 1958).

Проект разработан Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО) в целях исключения положений постановления № 1958, влияющих на конкуренцию в гражданском обороте объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга» (далее – Объекты), расположенных на территории по адресу: ул. Садовая, д. 28-30 (Апраксин Двор) (далее – Апраксин Двор).

Предметом регулирования Закона Санкт-Петербурга от 30.06.2004 № 387-58 «О методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург» (далее – Закон № 387-58) является порядок определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург, предусматривающий применение методики определения арендной платы за объекты нежилого фонда методом массовой оценки (далее – Методика) при расчете арендной платы за Объекты.

Формула расчета арендной платы за Объекты, предусмотренная Методикой, включает коэффициенты исходных данных Объекта. При этом для определения значений указанных коэффициентов используются факторно-стоимостные модели соответствующих секторов рынка аренды объектов нежилого фонда Санкт-Петербурга, построенные по результатам мониторинга сделок аренды объектов недвижимости Санкт-Петербурга.

Порядок определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в Методике, утвержден Постановлением № 1958 (далее – Порядок).

Пункт 6 Порядка определяет коэффициент типа входа Объекта. При этом тип входа комплекса строений, расположенных по адресу: ул. Садовая, д. 28-30 (Апраксин Двор) (далее – Апраксин Двор), определяется как «вход с улицы» для всех входов данного комплекса строений. Данный тип входа имеет показатель коэффициента выше по отношению к другим типам входа.

При заключении КИО договоров аренды Объектов по результатам аукциона начальная цена годовой арендной платы за Объект рассчитывается в том числе в соответствии с Методикой.

Использование при расчете арендной платы коэффициента типа входа в максимальных значениях, предусмотренного пунктом 6 Порядка, приводит к установлению завышенной цены арендной платы за Объекты, расположенные на территории Апраксина Двора, что в свою очередь приводит к ограничению их конкурентной способности при проведении аукциона.

Так акционерным обществом «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (далее – Фонд имущества) было организовано 95 аукционов по 44 объектам Апраксина Двора, торги по которым не состоялись в связи с отсутствием заявок на участие.

| <b>Параметр</b>               | <b>Количество объектов</b> | <b>Площадь, кв.м.</b> |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Выставлялось на торги, в т.ч. | <b>44</b>                  | <b>33 161,9</b>       |
| <b>выставлялись 1 раз</b>     | 6                          | 10 938,9              |
| <b>выставлялись 2 раза</b>    | 25                         | 15 958,9              |
| <b>выставлялись 3 раза</b>    | 13                         | 6 264,1               |

Отсутствие заявок на участие в аукционах по данным объектам свидетельствует о завышенной начальной цене торгов и, как следствие, о ее неконкурентоспособности.

Согласно пункту 17 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» к признакам ограничения конкуренции в том числе относится рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке.

Учитывая изложенное, пункт 6 Порядка содержит положения, которые могут привести к ограничению конкуренции при обращении объектов, расположенных на территории Апраксина двора, на соответствующем товарном рынке.

В целях исключения положений, способных влиять на конкуренцию в гражданском обороте Объектов, расположенных на территории Апраксина Двора, Проектом предлагается исключить абзац пункта 6 Порядка, устанавливающего требования при определении коэффициентов, используемых при расчете арендной платы за Объекты, расположенные на территории Апраксина двора.

Изменения, предусмотренные Проектом, позволят снизить начальную цену арендной платы при проведении аукционов, что будет способствовать вовлечению объектов Апраксина Двора в хозяйственный оборот, что в свою очередь обеспечит поступление денежных средств в бюджет Санкт-Петербурга.

Проект не содержит положений, предусмотренных пунктом 3.1 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия в Санкт-Петербурге, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 10.04.2014 № 244 «О порядке проведения оценки регулирующего воздействия в Санкт-Петербурге», и не подлежит процедуре оценки регулирующего воздействия.

Принятие Проекта не повлечет за собой необходимости обеспечения его информационно-рекламного сопровождения, поскольку Проект не затрагивает концептуальных и социально значимых проблем и вопросов, касающихся управления государственным имуществом.

Принятие Проекта не повлечет необходимость признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения или разработки иных нормативных правовых актов.

**Председатель  
Комитета имущественных отношений  
Санкт-Петербурга**

**Л.В.Кулаков**