

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту постановления Правительства Санкт-Петербурга
«О внесении изменений в постановление Правительства
Санкт-Петербурга от 26.11.2009 № 1379»
(постановление Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 № 1379
«О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга «О Методике определения
арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной
собственности Санкт-Петербурга»)

Разработка проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 № 1379» (далее – Проект) осуществлена в соответствии с пунктом 3.59 Плана нормотворческих работ исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга на 2023 год, утвержденного распоряжением Правительства Санкт-Петербурга от 14.02.2023 № 2-рп, и вызвана предусмотренной законодательством Санкт-Петербурга необходимостью установления коэффициента динамики рынка недвижимости (Кд), применяемого при определении арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга.

Годовой размер арендной платы за земельные участки корректируется путем умножения базовой ставки на коэффициент динамики рынка недвижимости Кд, устанавливаемый Правительством Санкт-Петербурга. При этом Кд равен 1,00, если иное не установлено соответствующим правовым актом Правительства Санкт-Петербурга (пункт 2.5 Приложения 1 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 № 1379 «О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга «О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга» (далее – постановление Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 № 1379).

Как следует из постановления Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 № 1379 базовые ставки арендной платы, коэффициенты и их значения установлены в целях определения рыночно обоснованной платы за аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности, соответствующей определенному уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю, развитию инфраструктуры, и призваны обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов Санкт-Петербурга и арендаторов земельных участков.

Учитывая достаточно устойчивую связь между ценами аренды и ценами продаж земельных участков, коэффициент Кд можно определить путем анализа рыночных тенденций на изменение цен на объекты недвижимости.

По данным Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой оценки» кадастровая (рыночная) стоимость 140 тысяч земельных участков, вид использования которых не изменился, по результатам государственной кадастровой оценки, проведенной в 2023 году, за 4 года увеличилась на 22,2%, что соответствует в годовом исчислении увеличению суммы на 5,14%.

Описанные результаты анализа тенденций изменения кадастровой стоимости земельных участков предполагают увеличение коэффициента динамики рынка недвижимости Кд, составляющего в 2023 году 1,24, на 1,05.

При этом указанное увеличение не превышает уровень инфляции: по прогнозу Банка России по итогам 2023 года годовая инфляция сложится в диапазоне 6,0–7,0%.

В связи с этим Проектом предложено установить Кд на 2024 год в размере 1,3.

В случае установления на 2024 год коэффициента динамики рынка недвижимости (Кд) равном 1,3 дополнительные доходы бюджета Санкт-Петербурга от аренды земельных участков составят 310 млн.руб.

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 необходимость признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения или разработки иных правовых актов.

Поскольку Проект не затрагивает концептуальных и социально значимых проблем и вопросов, касающихся регулирования правоотношений в имущественной сфере, его принятие не влечет за собой необходимости информационного сопровождения. Осуществление разработки медиа-плана к Проекту нецелесообразно.

В целях исполнения пункта 2.1 Соглашения между Правительством Санкт-Петербурга и прокуратурой Санкт-Петербурга о взаимодействии в сфере правотворчества, вступившего в силу 06.07.2017, Проект был направлен в прокуратуру Санкт-Петербурга __.__.____. Замечания прокуратуры Санкт-Петербурга по Проекту в КИО не поступали.

**Председатель
Комитета имущественных
отношений Санкт-Петербурга**

Л.В.Кулаков