

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**к проекту постановления Правительства Санкт-Петербурга**  
**«О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга**  
**от 07.10.2014 № 946»**  
**(постановление Правительства Санкт-Петербурга от 07.10.2014 № 946**  
**«О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга «О порядке определения арендной**  
**платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург»)**

Разработка проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 07.10.2014 № 946» (далее – Проект) осуществлена в соответствии с пунктом 3.58 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 регулярной корректировки размера ставок арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург (далее – объекты нежилого фонда), и ситуации, складывающейся на рынке аренды недвижимости.

Проектом устанавливаются на 2024-2026 годы индексы ежегодного изменения ставок арендной платы за объекты нежилого фонда (I).

В соответствии со статьей 3 Закона Санкт-Петербурга от 03.09.1997 № 149-51 «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург» размер ставки арендной платы за объекты нежилого фонда, выраженный в валюте Российской Федерации (рублях) и рассчитанный в соответствии с методикой определения арендной платы за объекты нежилого фонда, подлежит ежегодной корректировке на индекс ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году, устанавливаемый с учетом динамики рынка аренды недвижимости Санкт-Петербурга.

Индексы ежегодного изменения размера ставок арендной платы на соответствующий год утверждаются Правительством Санкт-Петербурга каждые три года в установленном порядке.

Индекс ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году утверждается Правительством Санкт-Петербурга на основании прогнозных данных о развитии рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге, полученных по результатам проведения в установленном порядке государственной организацией, уполномоченной в сфере инвентаризации и оценки недвижимости, исследования (мониторинга) рынка аренды недвижимости и его динамики.

На сегодняшний день траектория социально-экономического развития Санкт-Петербурга в кратко- и среднесрочной перспективе характеризуется высокой степенью

неопределенности, связанной с геополитическими и экономическими факторами. Наблюдающиеся в 2022-2023 годах негативные тенденции в социально-экономическом развитии Российской Федерации и Санкт-Петербурга (ощутимое сокращение валового внутреннего продукта Российской Федерации и валового регионального продукта Санкт-Петербурга, ослабление курса рубля и рост инфляции в значениях сопоставимых или превышающих показатели кризисных 2008 и 2014 годов, снижение цен на экспортные российские энергоресурсы), связанные с влиянием антироссийских санкций, дают основание предполагать, что возврат показателей на докризисный уровень произойдет не ранее 2024 года.

По данным прогноза развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге на период 2024-2026 годов, подготовленного в 2023 году Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества», в случае более благоприятного развития экономики Российской Федерации (выполнения базового сценария) в Санкт-Петербурге по итогам 2024

года для помещений, аналогичных объектам нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург, будет наблюдаться рост уровня арендных ставок на 5%.

За период 2025-2026 годов рынок объектов нежилого фонда Санкт-Петербурга возобновит умеренный рост (в среднем на 3,5-3,6% в год).

В связи с этим на плановый период 2024-2026 годов согласно вышеуказанному прогнозу рекомендовано установить следующие значения индекса ежегодного изменения размера ставки арендной платы за объекты нежилого фонда:

- в 2024 году – 1,05 относительно ставки арендной платы, действующей в 2023 году;
- в 2025 году – 1,04 относительно ставки арендной платы, действующей в 2024 году;
- в 2026 году – 1,04 относительно ставки арендной платы, действующей в 2025 году.

Описанные результаты прогнозной аналитики предполагают возможность отражения в Проекте вышеперечисленных значений индекса ежегодного изменения размера ставки арендной платы за объекты нежилого фонда.

С учетом вышеизложенного Проектом предложено установление на три года (2024 - 2026) индекса ежегодного изменения размера ставок арендной платы по отношению к предыдущему году на уровнях 1,05 в 2024 году и 1,04 в 2025-2026 годах.

В случае установления указанных значений индекса ежегодного изменения размера ставок арендной платы по отношению к предыдущему году дополнительные доходы бюджета Санкт-Петербурга составят:

- в 2024 году – 170 млн. руб.;
- в 2025 году – 144 млн. руб.;
- в 2026 году – 150 млн. руб.

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

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 Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга не поступали.

**Председатель  
Комитета имущественных  
отношений Санкт-Петербурга**

**Л.В.Кулаков**