

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту постановления Правительства Санкт-Петербурга
«О внесении изменения в постановление Правительства
Санкт-Петербурга от 26.11.2009 № 1379»

Разработка проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга «О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 № 1379» (далее – Проект) осуществлена в соответствии с пунктом 3.52 Плана нормотворческих работ исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга на 2024 год, утвержденного распоряжением Правительства Санкт-Петербурга от 14.02.2024 № 4-рп, и обусловлена 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 земельные участки.

Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Городское управление кадастровой оценки» (далее – СПб ГБУ «ГУКО») в соответствии с пунктом 26 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.08.2021 № П/0336, проведены мероприятия по сбору и анализу информации о рынке земельных участков. В результате анализа динамики цен на рынке земельных участков коммерческого использования по результатам ежеквартального мониторинга цен предложений и сделок с земельными участками выявлено, что рост цен на земельные участки коммерческого использования в Санкт-Петербурге в 2024 году по отношению к 2023 году составляет 5,5 % (фактический показатель динамики рынка недвижимости).

При этом по мнению Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга, являющегося исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга, уполномоченным на разработку и реализацию социально-экономической политики в Санкт-Петербурге, целесообразно для расчета величины коэффициента (Кд) на 2025 год использовать как фактические показатели динамики рынка недвижимости, так и прогнозный индекс потребительских цен (далее - ИПЦ).

Согласно одобренному на заседании Правительства Санкт-Петербурга 04.09.2024 прогнозу социально-экономического развития Санкт-Петербурга на среднесрочный период до 2027 года ИПЦ по итогам 2024 года к соответствующему периоду предыдущего года оценивается на уровне 106,44 % (увеличение на 6,44 %).

С учетом значений указанных показателей Проектом предлагается установление на 2025 год коэффициента динамики рынка недвижимости (Кд), составляющего в 2024 году 1,3, в размере 1,38.

То есть увеличение размера Кд составит 6%, определенное путем нахождения среднего арифметического для значения фактического показателя динамики рынка недвижимости и ИПЦ:

$(5,5\% \text{ (фактический показатель динамики рынка недвижимости)} + 6,44\% \text{ (ИПЦ)})/2 = 5,97\% \approx 6\%$ (с округлением до 6);

$1,3 \text{ (КД 2024 года)} \times 6\% = 0,078$;

$1,3 + 0,078 = 1,378 \approx 1,38$ (с округлением до 1,38).

Указанное увеличение не превышает уровень инфляции, так как Банком России прогноз инфляции на период 2024 года повышен до 7,3 %.

Проект не содержит положений, предусмотренных подпунктами «а» - «в» пункта 1 статьи 2 Закона Санкт-Петербурга от 10.11.2022 № 621-99 «Об оценке регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Санкт-Петербурга и экспертизе нормативных правовых актов Санкт-Петербурга» 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.