

**Пояснительная записка
к проекту постановления Правительства Санкт-Петербурга
«О проекте закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений
в Закон Санкт-Петербурга «Об установлении цены
земельных участков в Санкт-Петербурге»**

Проект постановления Правительства Санкт-Петербурга «О проекте закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «Об установлении цены земельных участков в Санкт-Петербурге» (далее – Проект) подготовлен с целью единообразного подхода к образованию цены земельных участков, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга или государственная собственность на которые не разграничена (далее – земельные участки), при их продаже и увеличения доходной части бюджета Санкт-Петербурга.

Законом Санкт-Петербурга от 10.02.2010 № 59-19 «Об установлении цены земельных участков» (далее – Закон № 59-19) предусмотрен выкуп земельных участков, исходя из площади застройки земельного участка, которая определяется только при наличии в Едином государственном реестре недвижимости необходимых сведений (далее – ЕГРН).

Так, для определения площади застройки земельного участка требуются координаты характерных точек наземной конструкции каждого объекта капитального строительства, которые содержатся в техническом плане, являющимся согласно части 2 статьи 14 Федерального закона от 13.07.2025 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» одним из документов, необходимых для осуществления кадастрового учета объекта капитального строительства.

В технический план включаются координаты характерных точек контура здания, сооружения, объекта незавершённого строительства (далее – ОКС), который представляет замкнутую линию, образуемую проекцией внешних границ ограждающих конструкций такого ОКС на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого ОКС к поверхности земли (далее – контур).

В случае, если ОКС имеет наземные, надземные и (или) подземные конструктивные элементы, то контур ОКС определяется как совокупность контуров наземных, надземных и (или) подземных ограждающих конструкций (в том числе колонн, арок (проездов), галерей, консолей, балконов и т.п.) такого ОКС.

Таким образом, в ЕГРН отображается совокупность сведений о координатах характерных точек наземных, надземных и подземных конструкций ОКС. При этом, если ОКС является многоконтурным, выделить его координаты характерных точек наземных конструкций из выписки ЕГРН не представляется возможным, поскольку они указаны в совокупности наземных, надземных и подземных конструкций. В этом случае для расчета

цены земельных участков требуются сведения о координатах характерных точек наземных конструкций многоконтурных ОКС, предоставляемые филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Санкт-Петербургу (далее – Роскадастр).

В случае, если необходимые сведения для определения площади застройки в ЕГРН и Роскадастре отсутствуют, расчет цены земельного участка осуществляется исходя из 100 % кадастровой стоимости.

С учетом изложенного целесообразным является применение единого подхода к расчету выкупной цены и отказа от учета площади застроенной части земельных участков при расчете выкупной цены, в связи с чем Проектом предусмотрено исключение подпункта 7.3 пункта 7 и пункта 8 статьи 1-2 Закона № 59-19, предусматривающих расчет выкупной цены с учетом застроенной части земельного участка, при продаже:

- земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений или помещений в них, в случае если здания, сооружения используются для целей здравоохранения, культурного развития или спорта (подпункт 7.3 пункта 7 статьи 1-2 Закона № 59-19);

- иных застроенных земельных участков (пункт 8 статьи 1-2 Закона № 59-19).

С учетом исключения подпункта 7.3 пункта 7 статьи 1-2 Закона № 59-19 Проектом также предусматривается исключение абзаца четвертого статьи 2 Закона № 59-19, устанавливающего, что порядок определения использования зданий, сооружений в целях здравоохранения, культурного развития или спорта определяет Правительство Санкт-Петербурга.

Кроме того, Проектом предусмотрено исключение пункта 4 статьи 1-2 Закона № 59-19 и тем самым установление выкупной цены в размере 100% от кадастровой стоимости для случая продажи земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории (за исключением земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного юридическому лицу, заключившему договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья, в аренду для комплексного освоения территории в целях строительства такого жилья), лицу, с которым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации заключен договор о комплексном освоении территории, поскольку выкуп таких земельных участков не востребован (в период с 01.01.2021 по 01.01.2024 выкуп таких земельных участков не осуществлялся).

Также Проектом предусмотрено исключение подпунктов 3.1, 3.2, 3.4 пункта 3 и подпункта 6.2 пункта 6 статьи 1-2 Закона № 59-19 ввиду следующего:

- случаи продажи земельных участков, предусмотренные подпунктом 3.4 пункта 3 и подпунктом 6.2 пункта 6 статьи 1-2 Закона № 59-19, исключены Федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные

законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» из Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ);

- применение корректирующего коэффициента в размере равном 1 в случаях, указанных в подпунктах 3.1 и 3.2 статьи 1-2 Закона № 59-19, обеспечивается положениями подпункта 3.7 пункта 3 статьи 1-2 Закона № 59-19 в редакции Проекта и положениями статьи 39.4 ЗК РФ.

С учетом изложенного положения пункта 3 будут регулировать случаи применения корректирующего коэффициента в размере равном 1 только при продаже земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства или собственникам (их наследникам) индивидуальных жилых или садовых домов с учетом положений Закона Санкт-Петербурга от 22.05.2024 № 311-70 «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «Об установлении цены земельных участков в Санкт-Петербурге».

При этом пунктом 3.7 Проекта устанавливается выкупная цена земельных участков в размере 100 % от кадастровой стоимости при продаже земельных участков во всех иных случаях, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.3 ЗК РФ, но не указанных в подпунктах 5.1, 5.2 пункта 5, подпунктах 7.1, 7.2, 7.4 пункта 7, пункте 7-1 статьи 1-2 Закона № 59-19.

Вместе с тем Проектом сохраняется возможность выкупа по льготной цене земельных участков:

- используемых в целях размещения промышленных объектов (подпункт 7.1 пункта 7 статьи 1-2 Закона № 59-19);

- на которых расположены здания, сооружения, находящиеся на территории особых экономических зон (подпункт 7.2 пункта 7 статьи 1-2 Закона № 59-19);

- на которых расположены здания, сооружения, созданные в результате реализации стратегического инвестиционного проекта (подпункт 7.4 пункта 7 статьи 1-2 Закона № 59-19).

Сохранение выкупа по льготной цене указанных земельных участков обусловлено следующим.

Возможность выкупа инвестором земельного участка, полученного целевым назначением по сниженной цене, является одной из льгот, предоставляемых в рамках реализации поддержки инвесторов, что прямо закреплено Инвестиционной декларацией Санкт-Петербурга, утвержденной постановлением Губернатора Санкт-Петербурга от 28.02.2023 № 16-пг. Кроме того, возможность для инвесторов выкупить земельные участки по льготной цене обеспечивает цикл стратегических инвестиционных проектов от получения земельного участка без проведения торгов, предоставления льготной арендной платы на период строительства до получения инвестором права, начав эксплуатацию объекта, выкупить земельный участок по льготной цене.

Увеличение выкупной цены в отношении земельных участков, используемых в целях размещения промышленных объектов, а также

земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, находящиеся на территориях особых экономических зон, нецелесообразно, поскольку в условиях текущей нестабильной геополитической обстановки и санкционного давления, производственный сектор оказывает непосредственное влияние на экономическую ситуацию в Санкт-Петербурге. Производственные предприятия оборонно-промышленного комплекса реализуют приоритетные задачи, связанные с обеспечением потребностей Вооружённых Сил Российской Федерации и иных силовых структур. В связи с чем в условиях антироссийских санкций предоставление права льготного выкупа земельного участка для собственников промышленных объектов является действенным инструментом государственной поддержки в целях развития приоритетных отраслей экономики Санкт-Петербурга.

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.

Принятие Проекта не повлечет за собой увеличения расходов бюджета Санкт-Петербурга.

Принятие Проекта не повлечет необходимость изменения, приостановления, дополнения и разработки правовых актов Правительства Санкт-Петербурга. Принятие Проекта повлечет необходимость признания утратившим силу распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 02.10.2018 № 122-р «Об утверждении порядка определения использования зданий, сооружений в целях здравоохранения, культурного развития или спорта».

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.