

Пояснительная записка
к проекту постановления Правительства Санкт-Петербурга «О проекте закона
Санкт-Петербурга «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга
«О методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда,
арендодателем которых является Санкт-Петербург»

Проект постановления Правительства Санкт-Петербурга «О проекте закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург» (далее – Проект) разработан в целях уточнения видов объектов нежилого фонда, понятия которых применяются в Законе 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), а также в целях применения единообразного подхода при определении ставок арендной платы методом индивидуальной оценки по договорам аренды объектов нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург (далее – Объекты).

Предметом регулирования Закона № 387-58 является порядок определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург, под которыми в статье 1 Закона № 387-58 понимаются в том числе встроенные помещения.

В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) к недвижимым вещам в том числе относятся жилые и нежилые помещения, такой вид, как встроенные помещения, отсутствует в перечне объектов, указанном в статье 130 ГК РФ.

Исходя из положений части 7 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», пункта 14 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий

и сооружений» и статьи 607 ГК РФ объектом аренды могут быть части недвижимого имущества – обособленные и/или изолированные помещения в зданиях, сооружениях, помещениях, являющиеся индивидуально-определенными вещами.

Таким образом, учитывая положения статей 130 и 607 ГК РФ, Проектом предлагается уточнить перечень понятий, подлежащих применению в Законе № 387-58, а именно в части применения терминов «нежилые помещения, части зданий, части нежилых помещений».

Согласно Положению о порядке определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург, являющемуся приложением 1 к Закону № 387-58 (далее – Положение), при расчете арендной платы за Объекты используется в том числе методика определения арендной платы за объекты нежилого фонда методом индивидуальной оценки.

Пункт 2.2.3 Положения предусматривает применение метода индивидуальной оценки для определения ставок арендной платы по договорам аренды в том числе зданий общей площадью более 1500 квадратных метров, являющихся предметом договора аренды.

Поскольку предметом договора аренды могут являться также части зданий общей площадью более 1500 квадратных метров, представляется целесообразным установить применение метода индивидуальной оценки и в отношении таких объектов нежилого фонда.

В соответствии с Положением для определения ставок арендной платы по договорам аренды нежилых помещений общей площадью более 1500 квадратных метров применяется методика определения арендной платы за Объекты методом массовой оценки, что предусматривает, по общему правилу, более низкий размер арендной платы в отличие от арендной платы, установленной по результатам индивидуальной оценки.

Учитывая, что Положение предусматривает применение метода индивидуальной оценки в отношении зданий с определённым показателем площади, представляется

целесообразным установить аналогичный подход к определению арендной платы по договорам аренды нежилых помещений, имеющих такой же показатель площади.

В связи с изложенным Проектом предлагается дополнить перечень Объектов, по договорам аренды которых для определения ставок арендной платы применяется метод индивидуальной оценки, такими Объектами, как нежилые помещения (части нежилых помещений) общей площадью более 1500 квадратных метров, являющихся предметом договора аренды.

При этом в связи с отсутствием заключенных гражданско-правовых договоров в отношении такого вида Объектов, как совокупность объектов нежилого фонда, расположенных на одном земельном участке и объединенных единством цели их назначения (целевого назначения), Проектом предлагается исключить данный вид Объектов из перечня Объектов, в отношении которых при определении ставок арендной платы по договорам аренды применяется методика определения арендной платы за Объекты методом индивидуальной оценки.

Пункт 2.2.3 Положения предусматривает применение метода индивидуальной оценки для определения ставок арендной платы также по договорам аренды зданий, строений, сооружений, расположенных на автомобильных дорогах, перечень которых определяется Правительством Санкт-Петербурга (далее – автомобильные дороги), и имеющих отдельный вход с автомобильных дорог, а также встроенных помещений (за исключением гаражей индивидуального пользования), находящихся в зданиях, строениях, сооружениях, расположенных на автомобильных дорогах и имеющих отдельный вход с автомобильных дорог.

Согласно пункту 2 части 3 статьи 25 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) в границах полосы отвода автомобильной дороги запрещается размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, не предназначенных для обслуживания автомобильной дороги, ее строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания и не относящихся к объектам дорожного сервиса.

В целях приведения положений пункта 2.2.3 Положения в отношении указанных объектов в соответствие с действующим законодательством, а также в целях использования достоверных исходных данных таких объектов при расчете размера арендной платы Проектом предлагается использовать понятие лицевого фасада здания, представляющего собой фасад здания, сооружения, просматривающийся (воспринимаемый) с территории площадей, улиц, набережных, территорий зеленых насаждений общего пользования, акватории водных объектов (пункт 1.7 Правил благоустройства территории Санкт-Петербурга, утвержденных постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 961), и понятие «отдельного входа», применение которого осуществляется в методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда методом массовой оценки.

В части финансово-экономического обоснования Проекта необходимо отметить следующее.

Исходя из анализа ставок арендной платы по договорам аренды зданий общей площадью более 1500 квадратных метров, рассчитанных методом массовой оценки и методом индивидуальной оценки, можно сделать вывод об увеличении ставки арендной платы, рассчитанной методом индивидуальной оценки, в среднем в два раза по сравнению со ставкой арендной платы, рассчитанной методом массовой оценки.

Так, например, в отношении здания площадью 1779,3 кв.м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 6-я линия В.О., д.15, литера Д (далее – Здание), в состав которого входит четыре помещения, по состоянию на 2022 год (с учетом примененных индексов ежегодного изменения размера ставки арендной платы) в случае определения

арендной платы методом индивидуальной оценки в результате проведения оценки рыночной стоимости арендной платы в порядке, установленном законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, арендная плата за Здание составляет 3 485 953 руб. В результате расчета арендной платы за Здание методом массовой оценки, который включает в себя расчет размера ставки арендной платы в отношении каждого помещения, арендная плата составляет 2 411 219,81 руб.

Таким образом, принятие Проекта приведет к увеличению доходной части городского бюджета, поскольку при расчете арендной платы методом индивидуальной оценки арендная плата устанавливается в большем размере, чем при применении методики определения арендной платы за Объекты методом массовой оценки. При этом рассчитать точный размер дополнительных доходов бюджета Санкт-Петербурга не представляется возможным, так как предоставление нежилых помещений носит заявительный характер.

В настоящее время заключен 21 договор аренды, предметом которых являются нежилые помещения общей площадью более 1500 кв.м.

Проект не содержит положений, предусмотренных Законом Санкт-Петербурга от 09.11.2022 № 621-99 «Об оценке регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Санкт-Петербурга и экспертизе нормативных правовых актов Санкт-Петербурга», и не подлежит оценке 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.

Реализация Проекта не приведет к дополнительному расходованию средств бюджета Санкт-Петербурга.

**Временно исполняющий
обязанности председателя
Комитета имущественных отношений
Санкт-Петербурга**

С.В.Макаров