

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту постановления Правительства Санкт-Петербурга
«О внесении изменений в постановление
Правительства Санкт-Петербурга от 21.07.2015 № 656»

Проект постановления Правительства Санкт-Петербурга «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.07.2015 № 656» (далее – Проект) разработан одновременно с проектом постановления Правительства Санкт-Петербурга «О проекте закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования» в связи с вступлением в силу с 01.01.2026 Федерального закона от 08.08.2024 № 321-ФЗ «О внесении изменений в статьи 39.7 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон № 321-ФЗ), предусматривающего изменение подхода к определению размера арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной собственности.

Проектом предлагается внесение следующих изменений в Положение о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и проведения работ по приспособлению для современного использования, утвержденное постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.07.2015 № 656 (далее – Положение).

1. Изменения, непосредственно обусловленные принятием Федерального закона № 321-ФЗ и соответствующими изменениями Закона Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования» (далее – Закон № 282-43).

1.1. Проектом предлагается в пункте 1.2.1.12 Положения слова «отчет об оценке рыночной стоимости арендной платы за земельный участок;» исключить.

Так, изменение обусловлено тем, что в соответствии с пунктом 1 статьи 7 Федерального закона 321-ФЗ с 01.01.2026 размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, будет определяться на основании кадастровой стоимости земельного участка. Таким образом, с 01.01.2026 подготовка отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы за земельный участок при предоставлении земельного участка без проведения торгов не потребуется.

1.2. Раздел 1.3 Положения дополнить пунктом 1.3.2.3, предусматривающим, что при предоставлении земельного участка в аренду на инвестиционных условиях для строительства без проведения торгов арендная плата на период действия договора аренды устанавливается на основании кадастровой стоимости – в размере 100 % от кадастровой стоимости земельного участка, определенной в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон № 237-ФЗ), а при предоставлении земельного участка для завершения строительства объекта незавершенного строительства арендная плата на период действия договора аренды устанавливается с учетом степени готовности объекта незавершенного строительства.

Действующая редакция предусматривает, что формирование (изменение) инвестиционных условий осуществляется на основании отчета об оценке, за исключением случаев, при которых подготовка отчета об оценке не требуется, к которым относится предоставление земельного участка на праве безвозмездного пользования, а также случай принятия Правительством Санкт-Петербурга решения об уменьшении платы за предоставление земельного участка для строительства, за заключение соглашения о застройке в соответствии с пунктом 1.3.6 Положения.

В соответствии с действующей до 01.01.2026 редакцией Закона № 282-43, если иное не установлено Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ) или другими федеральными законами, размер платы устанавливается при предоставлении объекта недвижимости на торгах – по результатам торгов (подпункт 1 пункта 3 статьи 12 Закона

№ 282-43); при целевом предоставлении устанавливается – на основе рыночной стоимости права на заключение инвестиционного договора, рыночной стоимости арендной платы за земельный участок.

С 01.01.2026 в соответствии с Законом № 282-43 размер платы при предоставлении объекта недвижимости на торгах будет устанавливаться по результатам торгов, а при целевом предоставлении – на основе рыночной стоимости права на заключение инвестиционного договора, стоимости арендной платы, определяемой на основании кадастровой стоимости земельного участка в порядке, установленном Правительством Санкт-Петербурга, при заключении соглашения о реконструкции, приспособлении для современного использования зданий, строений, сооружений или соглашения о застройке земельного участка – на основе рыночной стоимости права на заключение инвестиционного договора.

Таким образом, с 01.01.2026 Положение также должно предусматривать дифференциацию порядка определения размера арендной платы.

1.2.1. При определении размера арендной платы на основании отчета об оценке оценщиком проводился анализ наиболее эффективного использования в соответствии со статьями 11, 20 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», пунктом 12 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611. В этой связи в целях исключения уменьшения бюджетных поступлений с 01.01.2026 представляется целесообразным избрать подход к определению арендной платы в размере 100 % от кадастровой стоимости.

1.2.2. В силу положений подпункта 10 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства. Такой договор аренды в силу подпункта 6 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ заключается сроком до трех лет. Предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, однократно для завершения строительства этого объекта осуществляется в Санкт-Петербурге в соответствии с разделом 5.1 Положения.

Предоставление земельного участка для завершения строительства объекта незавершенного строительства является частным случаем предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов. При этом структурно в Положении указанные разделы разделены (разделы 5 и 5.1 Положения соответственно). Проектом предлагается при предоставлении земельного участка в аренду на инвестиционных условиях для строительства без проведения торгов установление арендной платы на период действия договора аренды на основании кадастровой стоимости – в размере 100 % от кадастровой стоимости земельного участка, определенной в соответствии с Федеральным законом № 237-ФЗ.

При этом установление арендной платы по общему правилу в размере 100 % от кадастровой стоимости при предоставлении земельных участков без проведения торгов для всех случаев предоставления земельных участков для завершения строительства представляется необоснованным, поскольку такой подход не учитывает различную степень готовности объектов незавершенного строительства (она может составлять как 30, так и 99 %).

Вместе с тем особенности определения арендной платы при предоставлении земельных участков для завершения строительства в действующей редакции Положения не предусмотрены, поскольку при проведении рыночной оценки оценщик руководствуется законодательством об оценочной деятельности, а также федеральными стандартами оценки, позволяющими учитывать различные факторы, влияющие на определение размера арендной платы в отношении конкретного земельного участка с учетом его индивидуальных характеристик, в том числе также и степень готовности незавершенного строительства объекта. Кадастровая же стоимость указанные особенности не учитывает.

В этой связи представляется целесообразным установление арендной платы в случаях предоставления земельных участков для завершения строительства в зависимости от степени

строительства, информация о которой содержится в выписке на основании пункта 11 части 4 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

1.3. Пункт 5.6.2 Положения изложить в следующей редакции:

«5.6.2. При отсутствии согласно полученным в соответствии с пунктами 5.2.2 и 5.5 настоящего Положения документам оснований для отказа в предоставлении земельного участка без проведения торгов, указанных в пункте 5.6.1 настоящего Положения осуществляет подготовку соответствующего проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга в соответствии с пунктами 1.3, 1.4.3 – 1.4.5 настоящего Положения.»

Пункты 5.6.2.1 и 5.6.2.2 Положения Проектом предлагается исключить. Аналогичные изменения предлагаются применительно к разделу 5.1 Положения.

2. Изменения, косвенно связанные с принятием Федерального закона № 321-ФЗ и соответствующих изменений в Закон № 282-43, направленные на исключение злоупотребления со стороны инвесторов при выборе сроков аренды.

Пункт 1.3.4-1 Положения предлагается дополнить правилами определения такого инвестиционного условия как срок исполнения обязательств по осуществлению строительства результата инвестирования, который будет определяться по аналогии со сроком исполнения обязательств по выполнению инженерных изысканий и осуществлению архитектурно-строительного проектирования, определяемым в привязке к площади объекта, планируемого к строительству, закрепленным в действующей редакции Положения. Указанные сроки идентичны срокам, установленным Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в приказе от 15.05.2020 № 264/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в целях расчета срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» (далее – Приказ Минстроя № 264/пр), принятом в соответствии с пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

Срок строительства не используется в ЗК РФ применительно к случаям предоставления земельного участка без проведения торгов. Пунктом 8 статьи 39.8 ЗК РФ устанавливаются правила определения именно сроков договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности. Вместе с тем срок строительства отнесен Законом № 282-43 к инвестиционным условиям, которые устанавливаются Правительством Санкт-Петербурга.

Сами сроки строительства Проектом установлены аналогично срокам строительства, предусмотренным приказом Минстроя России № 264/пр с учетом действующей структуры изложения сроков в пункте 1.3.4-1 Положения.

Установление сроков строительства в Проекте обусловлено необходимостью исключения злоупотреблений инвесторами при установлении срока договора аренды земельного участка в соответствии с подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ, согласно которому договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, с учетом пункта 12 статьи 39.8 ЗК РФ, согласно которому при заключении договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов срок этого договора устанавливается по выбору арендатора с учетом ограничений, предусмотренных пунктом 8 статьи 39.8 ЗК РФ.

Кроме того, Проектом предлагается установить, что в случаях заключения инвестором с уполномоченным исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга соглашения, подтверждающего обязательства физического или юридического лица по созданию объектов обслуживания жилой застройки, сроки выполнения обязательств по осуществлению строительства определяются с учетом такого соглашения. В указанном абзаце описываются случаи, когда инвесторами заключаются соглашения на Градостроительной комиссии Санкт-Петербурга, созданной на основании постановления Правительства Санкт-Петербурга от 24.05.2021 № 314.

3. Изменения, направленные на приведение Положения в соответствие с федеральным законодательством.

Проектом предлагается исключить абзацы десятый и одиннадцатый пункта 1.3.6 Положения, предусматривающие основания для принятия Правительством Санкт-Петербурга решения об уменьшении платы за предоставление земельного участка для строительства, ранее установленный срок уплаты которой не наступил, путем установления ежегодной арендной платы за земельный участок в размере 1,5 процента кадастровой стоимости такого земельного участка.

Исключение абзаца десятого пункта 1.3.6 Положения обусловлено тем, что с 2019 года размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга, при исполнении соглашений о государственно-частном партнерстве определяется в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 02.10.2019 № 461-105 «О порядке предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, при исполнении концессионных соглашений, соглашений о государственно-частном партнерстве и внесении изменений в отдельные законы Санкт-Петербурга».

Исключение абзаца одиннадцатого пункта 1.3.6 Положения обусловлено тем, что подпункт 3.1 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ не применяется с 01.01.2024 на основании пункта 3 статьи 8 Федерального закона от 01.07.2018 № 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Проектом предусмотрено, что постановление вступает в силу с 01.01.2026 года.

Принятие Проекта не приведет к увеличению расходов бюджета Санкт-Петербурга.

Принятие Проекта повлечет необходимость изменения административных регламентов Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга.

Акты, подлежащие признанию утратившими силу, приостановлению в связи с принятием Проекта, отсутствуют.

**Заместитель председателя
Комитета по инвестициям
Санкт-Петербурга**



К.В. Сергеева