

Пояснительная записка
к проекту постановления Правительства Санкт-Петербурга «О проекте закона
Санкт-Петербурга «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга
«О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем
которых является Санкт-Петербург»

Проект постановления Правительства Санкт-Петербурга «О проекте закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург» (далее – Проект) разработан в соответствии с пунктом 2.15 Плана нормотворческих работ исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга на 2025 год, утвержденного распоряжением Правительства Санкт-Петербурга от 31.01.2025 № 2-рп, а также в целях отнесения органов местного самоуправления в Санкт-Петербурге (далее – органы местного самоуправления), а также хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность приютов по содержанию животных, к категории субъектов, имеющих право на получение льгот по арендной плате за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург (далее – Объекты), путем применения при расчете арендной платы коэффициента социальной значимости, равного 0,05 и 0,03 соответственно, обеспечения корректного применения действующих коэффициентов социальной значимости, указанных в пункте 6 статьи 5-1 Закона Санкт-Петербурга от 18.09.1997 № 149-51 «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург» (далее соответственно – Коэффициенты; Закон № 149-51), при расчете арендной платы за Объекты с применением льгот по арендной плате, уточнения цели оказания юридической помощи, а также в целях исключения отдельных категорий хозяйствующих субъектов, в отношении которых предусмотрено предоставление льгот по арендной плате в соответствии с Законом № 149-51.

1. В соответствии с пунктом 5 статьи 3 Закона Санкт-Петербурга от 19.07.2005 № 377-57 «О порядке предоставления льгот по арендной плате за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург» (далее – Закон № 377-57), одним из условий предоставления льгот по арендной плате за Объекты является осуществление арендатором социально значимого вида деятельности, соответствующего предусмотренным пунктом 6 статьи 5-1 Закона № 149-51 требованиям к деятельности арендатора.

Для корректной идентификации Коэффициентов, на применение которых имеет право арендатор Объекта при расчете льгот по арендной плате за Объект, в таблице пункта 6 статьи 5-1 Закона № 149-51 (далее – Таблица) и примечаниях к ней содержатся требования к видам основной деятельности таких арендаторов в соответствии с Общероссийским классификатором услуг населению (ОК 002-93), утвержденным постановлением Комитета Российской Федерации по стандартизации, метрологии и сертификации (далее – Госстандарт России) от 28.06.1993 № 163 (далее – ОКУН), и в соответствии с Общероссийским классификатором продукции (ОК 005-93), утвержденным постановлением Госстандарта России от 30.12.1993 № 301 (далее – ОКП).

Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 31.01.2014 № 14-ст (далее – приказ № 14-ст) с 01.01.2017 ОКУН и ОКП были отменены, в связи с чем необходимо актуализировать информацию, содержащуюся в Таблице.

Учитывая изложенное, в отношении действующих Коэффициентов Проект предусматривает замену содержащихся в Таблице ссылок на коды ОКУН, ОКП на соответствующие им ссылки на коды действующего Общероссийского классификатора видов экономической деятельности ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2), утвержденного приказом № 14-ст (далее – ОКВЭД 2).

Согласно ОКВЭД 2 объектами классификации в Общероссийских классификаторах видов экономической деятельности являются виды экономической деятельности, которые характеризуются затратами на производство продукции (товаров или услуг), процессом производства и выпуском продукции (предоставлением услуг). При этом ОКВЭД 2 используется в том числе при решении основных задач, связанных с:

- классификацией и кодированием видов экономической деятельности, заявляемых хозяйствующими субъектами при регистрации;
- определением основного и дополнительных видов экономической деятельности, осуществляемых хозяйствующими субъектами;
- разработкой нормативных правовых актов по государственному регулированию отдельных видов экономической деятельности;
- осуществлением государственного статистического наблюдения по видам деятельности за субъектами национальной экономики и социальной сферы;
- обеспечением потребностей органов государственной власти и управления в информации о видах экономической деятельности при решении аналитических задач.

Определение соответствия кодов ОКУН, ОКП кодам ОКВЭД 2 осуществлялось с учетом подготовленных Министерством экономического развития Российской Федерации переходных ключей, определяющих соответствие одних общероссийских классификаторов другим классификаторам.

Поскольку прямые переходные ключи от ОКУН, ОКП к ОКВЭД 2 отсутствуют, для определения соответствия кодов указанных классификаторов использовались переходные ключи соответствия ОКУН - Общероссийскому классификатору продукции по видам экономической деятельности (далее – ОКПД 2), ОКП - ОКПД 2, а также учитывалась позиция Арбитражного суда Красноярского края по делу от 23.01.2017 № А33-17696/2016, согласно которой вид деятельности, описанной в классе ОКВЭД 2, не может относиться к другому классу ОКПД 2 (для каждого кода ОКПД 2 есть согласованный с ним код ОКВЭД 2). Коды указанных классификаторов соответствуют друг другу на уровне первых четырех знаков.

Пункт 20 Таблицы содержит ссылку на коды Общероссийского классификатора продукции (ОК 005-93) (далее – ОК 005-93) и предусматривает предоставление льготы по арендной плате коммерческим организациям, производящим протезно-ортопедические изделия. Вместе с тем данный вид деятельности отсутствует в ОКВЭД 2.

Учитывая, отсутствие указанного вида деятельности в ОКВЭД 2 и применение в данном пункте Таблицы ОК 005-93, который в настоящее время применяется только в части классов продукции для нужд обороны и безопасности Российской Федерации, Проект предусматривает актуализацию кодов ОК 005-93 в соответствии с кодами Общероссийского классификатора продукции по видам экономической деятельности (ОК 034-2014 (КПЕС 2008), утвержденного приказом Росстандарта от 31.01.2014 № 14-ст.

В настоящее время заключенные гражданско-правовые договоры по предоставлению Объектов с применением Коэффициента, указанного в данном пункте таблицы, отсутствуют.

Также в примечаниях к Таблице Закона № 149-51 содержится перечень бытовых услуг, при осуществлении предоставления которых инвалидам, зарегистрированным в качестве индивидуальных предпринимателей и соответствующим требованиям, указанным в пункте 18 Таблицы, может быть предоставлена льгота по арендной плате за Объекты (далее – Перечень бытовых услуг).

В целях применения Налогового кодекса Российской Федерации распоряжением Правительства Российской Федерации от 24.11.2016 № 2496-р определены коды видов деятельности в соответствии с ОКВЭД 2 и коды услуг в соответствии с ОКПД 2, относящиеся к сфере бытовых услуг населению.

Для целей формирования официальной статистической информации об объеме платных услуг населению приказом Федеральной службы государственной статистики

от 23.05.2016 № 244 «Об утверждении собирательных классификационных группировок «Платные услуги населению» на основе Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (ОКВЭД2) ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2) и «Платные услуги населению» на основе Общероссийского классификатора продукции по видам экономической деятельности (ОКПД2) ОК 034-2014 (КПЕС 2008)» утверждена собирательная классификационная группировка «Платные услуги населению» на основе ОКВЭД 2 и на основе ОКПД 2.

В связи с этим Проектом предусматривается уточнение пункта 18 таблицы с учетом кодов ОКВЭД 2, с исключением при этом Перечня бытовых услуг, содержащегося в примечаниях к Таблице Закона № 149-51. При этом перечень бытовых услуг в редакции Проекта не содержит услугу по хранению автотранспортных средств на платных стоянках (017608), а также услуги стенографирования, поскольку данные услуги, для которых предусмотрен коды ОКВЭД 2 – 52.21.24 и 8299 распоряжением Правительства Российской Федерации от 24.11.2016 № 2496-р к бытовым услугам не отнесены.

В целях исключения случаев неприменения льгот по арендной плате по действующим договорам аренды Объектов, заключенным по пунктам таблицы, в отношении которых предусмотрено применение действующих кодов ОКВЭД 2, Проект предусматривает переходные положения о порядке применения льгот по арендной плате по таким договорам.

2. Пункт 2 таблицы значений коэффициентов социальной значимости Закона № 149-51 (далее – таблица) предусматривает предоставление льготы по арендной плате некоммерческим организациям, созданным в том числе в целях оказания квалифицированной юридической помощи коллегиями адвокатов и их структурными подразделениями.

Согласно статье 31.1 Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» (далее – Федеральный закон от 12.01.1996 № 7-ФЗ) органы государственной власти могут оказывать поддержку социально ориентированным некоммерческим организациям в том числе при условии оказания ими юридической помощи на безвозмездной или на льготной основе гражданам и некоммерческим организациям и правового просвещения населения, деятельности по защите прав и свобод человека и гражданина.

Таким образом, учитывая изложенные нормы, представляется целесообразным уточнить цели оказания юридической помощи, указав, что некоммерческими организациями, указанными в пункте 2 таблицы значений коэффициентов социальной значимости Закона № 149-51, квалифицированная юридическая помощь оказывается бесплатно.

Данные изменения предусматривают возможность утраты права на применение льгот по арендной плате в отношении отдельной категории некоммерческих организаций.

Согласно пункту 3 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации размер арендной платы не может изменяться чаще одного раза в год.

В целях соблюдения данных требований законодательства с учетом предполагаемого рассмотрения проекта закона, предусмотренного данным Проектом, Законодательным Собранием Санкт-Петербурга в 2026 году и его издания в 2026 году, Проект предусматривает переходные положения об изменении размера арендной платы по договорам, заключенным с данными хозяйствующими субъектами, а именно вступление в силу соответствующих положений с 2028 года

3. Таблицей предусмотрено применение льгот по арендной плате (далее – льгота) следующими категориями арендаторов:

№ п/п	Граждане, организации и виды основной деятельности арендаторов помещений (зданий)
8	Организации, осуществляющие эксплуатацию и обслуживание объектов

	жилищного фонда, предоставление коммунальных услуг населению (в соответствии с Общероссийским классификатором услуг населению (ОК 002-93); 042100 - 042400)
10	Коммерческие организации (а также индивидуальные предприниматели), осуществляющие предоставление услуг в области культуры (в соответствии с Общероссийским классификатором услуг населению (ОК 002-93); 050000 - 053409, кроме кода 052313)
11	Коммерческие организации (а также индивидуальные предприниматели), осуществляющие предоставление услуг в системе образования (в соответствии с Общероссийским классификатором услуг населению (ОК 002-93); 110000 - 115300)
13	Научные организации, за исключением организаций, указанных в пункте 2 настоящей таблицы, осуществляющие в качестве основной научную и(или) научно-техническую деятельность, подготовку научных работников, проектные, проектно-изыскательские работы в области жилищно-гражданского строительства (для проектных организаций, в которых численность работников составляет не менее 100 человек) и действующие в соответствии с учредительными документами научной организации
14	Государственные унитарные предприятия, осуществляющие в качестве основного вида деятельности перевозку пассажиров наземным транспортом, при использовании арендуемых помещений непосредственно для организации перевозки пассажиров городским и пригородным наземным транспортом в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга о бесплатном (льготном) проезде граждан
16	Организации, осуществляющие предоставление услуг бань и душевых (в соответствии с Общероссийским классификатором услуг населению (ОК 002-93); 019100), при условии, что рыночная ставка арендной платы за один квадратный метр помещения в год на 1 января 2001 года не превышала 50 у.е.
19	Индивидуальные предприниматели, осуществляющие свою деятельность без образования юридического лица и осуществляющие предоставление услуг по ремонту, окраске, пошиву обуви (в соответствии с Общероссийским классификатором услуг населению (ОК 002-93); 011000 - 111410, кроме кодов 011408 и 011409); услуг по ремонту и техническому обслуживанию бытовой радиоэлектронной аппаратуры, бытовых машин и бытовых приборов; по ремонту и изготовлению металлоизделий (в соответствии с Общероссийским классификатором услуг населению (ОК 002-93); 013000 - 013451, кроме кодов 013439 и 013442 - 013449) при численности работающих не более 5 человек; услуг парикмахерских при численности работающих не более 8 человек (в соответствии с Общероссийским классификатором услуг населению (ОК 002-93); 019300 - 019337) при условии, что ставка арендной платы для указанных предпринимателей за один квадратный метр помещения в год на 1 января 2001 года не превышала 50 у.е.

22	Сельскохозяйственные рынки, предоставляющие услуги производителям сельхозпродукции, в том числе льготные и бесплатные места
----	---

Согласно статье 5 Закона Санкт-Петербурга от 29.06.2005 № 377-57 «О порядке предоставления льгот по арендной плате за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург» (далее – Закон № 377-57) коэффициенты социальной значимости, предусмотренные пунктами 8-11, 13-14, 16, 19, 22 таблицы, не применяются при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, используемые коммерческими организациями и индивидуальными предпринимателями (далее – положения статьи 5 Закона № 377-57).

Таким образом, поскольку пункты таблицы 10-11, 14 и 19 относятся к коммерческим организациям и индивидуальным предпринимателям, с учетом положений статьи 5 Закона № 377-57, а также в связи с отсутствием заключенных гражданско-правовых договоров по предоставлению Объектов с применением Коэффициентов, указанных в данных пунктах таблицы, представляется целесообразным исключить данные категории хозяйствующих субъектов из перечня льготных категорий субъектов.

Кроме того, учитывая положения статьи 5 Закона № 377-57 и отсутствие заключенных гражданско-правовых договоров по предоставлению Объектов с применением Коэффициентов, предусмотренных пунктами 8, 13, 16 и 22 таблицы, Проектом также предлагается исключить пункты 8, 13, 16 и 22 таблицы.

Необходимо отметить, что применение пункта 9 статьи 3 Закона № 377-57, согласно которому по истечении срока действия договора аренды объекта нежилого фонда, по которому применены льготы по арендной плате за объекты нежилого фонда, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору аренды, заключенному до 1 января 2002 года, имеет право на заключение договора аренды на тех же условиях на срок не менее срока ранее действовавшего договора аренды объекта нежилого фонда, в отношении данных пунктов таблицы не может быть осуществлено ввиду отсутствия гражданско-правовых договоров с указанными категориями хозяйствующих субъектов.

При этом исключение пункта 9 статьи 3 Закона № 377-57 представляется нецелесообразным поскольку его нормы способствуют:

- сохранению в составе Фонда социально значимых объектов объектов, предназначенных для осуществления социально значимых видов деятельности, расположенных, в первую очередь, в центральных районах Санкт-Петербурга, ставки арендной платы за которые объективно выше, чем в остальных районах Санкт-Петербурга;
- соблюдению баланса интересов как социально ориентированных некоммерческих организаций (далее – СО НКО) и граждан Санкт-Петербурга, получающих социальные услуги на территории центральных районов Санкт-Петербурга, так и интересов бюджета Санкт-Петербурга в части повышения доходности от вовлечения в гражданско-правовой оборот объектов нежилого фонда, имеющих высокую коммерческую привлекательность.

Согласно части 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по истечении срока договора аренды государственного имущества, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации, при заключение такого договора на новый срок с арендатором без проведения торгов размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 6 статьи 31.1 Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» (далее – Федеральный закон № 7-ФЗ) оказание имущественной поддержки СО НКО осуществляется органами государственной власти путем передачи во владение и (или) в пользование таким некоммерческим организациям государственного или муниципального имущества.

При этом имущественная поддержка СО НКО в соответствии с Федеральным законом № 7-ФЗ может быть выражена в применении при расчете арендной платы в отношении государственного имущества льготных ставок арендной платы.

Таким образом, при заключении на новый срок договоров аренды с СО НКО в рамках предусмотренной Федеральным законом № 7-ФЗ поддержки размер арендной платы может определяться без учета оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

4. Согласно пункту 3 статьи 1 Закона Санкт-Петербурга от 23.09.2009 № 420-79 «Об организации местного самоуправления в Санкт-Петербурге» органы местного самоуправления и органы государственной власти Санкт-Петербурга входят в единую систему публичной власти в Российской Федерации и осуществляют взаимодействие для наиболее эффективного решения задач в интересах населения, проживающего на соответствующей территории.

Закон № 149-51 предусматривает применение органами местного самоуправления Коэффициента 1,0, тогда как органы государственной власти Санкт-Петербурга вправе применять Коэффициент 0,05.

Таким образом, учитывая, что органы местного самоуправления совместно с органами государственной власти Санкт-Петербурга входят в систему публичной власти в Российской Федерации, а также то, что деятельность органов местного самоуправления имеет определенную социальную значимость, Проект предусматривает предоставление органам местного самоуправления льготы по арендной плате, путем применения при расчете арендной платы за Объекты Коэффициента, равного 0,05.

В настоящее время в большинстве случаев Объекты предоставляются органам местного самоуправления в безвозмездное пользование (при условии согласования такой передачи Комитетом финансов Санкт-Петербурга). Так из 122 договоров, заключенных с органами местного самоуправления, заключено только 7 договоров аренды государственного имущества, из них 5 договоров аренды заключены без применения льгот, в остальных случаях заключены договоры безвозмездного пользования.

Согласно пункту 6 статьи 3 Закона Санкт-Петербурга от 29.06.2005 № 377-57 «О порядке предоставления льгот по арендной плате за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург» в случае установления законом Санкт-Петербурга новых коэффициентов социальной значимости Уполномоченный орган на основании заявления арендатора, у которого возникло право на льготу по арендной плате за объекты нежилого фонда, и подтверждения соответствия деятельности арендатора установленным требованиям в установленном порядке вносит изменение в действующий договор аренды объекта нежилого фонда.

Учитывая данную норму при применении льгот по арендной плате в отношении Объектов, договоры аренды по которым заключены с органами местного самоуправления без применения льгот, размер выпадающих доходов по таким объектам составит 1151317,24 рублей.

В случае принятия Проекта предоставление органам местного самоуправления Объектов будет осуществляться из числа объектов нежилого фонда, включенных в фонд социально значимых объектов, что в свою очередь приведет к уменьшению числа заявлений органов местного самоуправления в отношении коммерчески привлекательных объектов нежилого фонда, которые могут быть вовлечены в коммерческий оборот, предусматривающий получение доходов в бюджет Санкт-Петербурга.

Учитывая изложенное, положения Проекта в части применения органами местного самоуправления Коэффициента 0,05 позволят предоставлять Объекты в аренду, исключая необходимость предоставления Объектов в безвозмездное пользование, что, как следствие, приведет к увеличению доходов бюджета Санкт-Петербурга. Произвести расчет размера предполагаемых доходов городского бюджета не представляется возможным, поскольку Объекты предоставляются в аренду по заявительному принципу.

Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 14.04.2021 № 202 «Об организации деятельности приютов для животных в Санкт-Петербурге» (далее – постановление № 202) приютами для животных являются государственные или муниципальные учреждения, негосударственные коммерческие и некоммерческие организации, а также индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по содержанию животных, во владении или пользовании которых находятся отдельно расположенные и предназначенные для содержания животных здания, строения и сооружения (далее – Приюты).

Учитывая понятие Приюта, предусмотренное постановлением № 202, для деятельности Приютов необходимы объекты нежилого фонда (далее – ОНФ) значительной площади, в связи с чем затраты на коммунальное обслуживание таких ОНФ также будут значительными – отопление, водоснабжение, водоотведение и электроэнергия. Кроме того, деятельность Приютов предполагает расходы на закупку кормов, подстилок, ветеринарное обслуживание, чипирование и другое.

В соответствии с пунктом 4 части 1 Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» органы государственной власти могут оказывать поддержку социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими в соответствии с учредительными документами в том числе деятельности по охране окружающей среды и защиты животных, в том числе содержание животных в приютах для животных.

Учитывая изложенное, а также с учетом перечня поручений Президента Российской Федерации от 02.02.2025 № Пр-186 по итогам встречи с волонтерами - участниками Международного форума гражданского участия #МыВместе, Проектом предлагается предоставить организациям и индивидуальным предпринимателям, осуществляющим деятельность по содержанию животных в Приютах, льготы по арендной плате при предоставлении Объектов. При этом учитывая значительный объем расходов на содержание Приютов положения Проекта предусматривают льготы по арендной плате, путем применения при расчете арендной платы за Объекты Коэффициента, равного 0,03.

В настоящее время в целях осуществления деятельности по содержанию животных в Приютах с организациями заключено 4 договора аренды Объектов с применением при расчете арендной платы за Объекты Коэффициента, равного 0,1.

Выпадающие доходы при применении Коэффициента, равного 0,03 к 4 действующим договорам (вместо действующего Кс, равного 0,1) составят 163971,7 руб. в год.

Заключение новых договоров осуществляется в заявительном порядке, в связи с чем спрогнозировать спрос на Объекты под Приюты, а, следовательно, увеличение выпадающих доходов, не представляется возможным.

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.

**Председатель
Комитета имущественных
отношений Санкт-Петербурга**

В.Ю.Уваров