

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

Проект постановления Правительства Санкт-Петербурга «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 № 1379» (далее – Проект) разработан в связи с 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, в целях ежегодной индексации размера арендной платы.

При этом с 01.01.2026 вступает в силу Федеральный закон 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», в связи с чем изменяется порядок расчета размера арендной платы и ее индексации. Таким образом, установление Кд необходимо для индексации размера арендной платы по договорам аренды земельных участков, заключенных до 01.01.2026.

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 2025 году (по состоянию на 3 квартал 2025 года) по отношению к 2024 году составил в среднем 5,6 %. При этом в соответствии с построенными на основании указанных данных трендами, цены на земельные участки коммерческого использования в 2025 году по отношению к 2024 году могут вырасти на 4,6 %, изменение цен на земельные участки в 2026 году по отношению к 2025 году может составить в среднем 6,4 %.

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) использовать как фактические показатели динамики рынка недвижимости, так и прогнозный индекс потребительских цен (далее - ИПЦ).

В соответствии с прогнозом социально-экономического развития Санкт-Петербурга на 2026-2028 годы, одобренном на заседании Правительства Санкт-Петербурга 26.08.2025 (протокол от 26.08.2025 № 8) ИПЦ за период с начала года в 2026 году составит 105,32% к соответствующему периоду предыдущего года (увеличение на 5,32%).

С учетом изложенного, Проектом предусматривается установление коэффициента динамики рынка недвижимости (Кд) на 2026 год путем увеличения КД, установленного на 2025 год в размере 1,38, на 6 %, определенные путем нахождения среднего арифметического для значения фактического показателя динамики рынка недвижимости и ИПЦ.

Таким образом, Проектом предлагается установление на 2026 год коэффициента динамики рынка недвижимости (Кд), составляющего в 2025 году 1.38, в размере 1,47.

Указанное увеличение не превышает уровень инфляции, установленный Федеральным законом от 30.11.2024 № 419-ФЗ «О Федеральном бюджете на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов», в размере 6,8 %.

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

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.