

Пояснительная записка
к проекту постановления Правительства Санкт-Петербурга «О проекте закона
Санкт-Петербурга «О порядке определения размера арендной платы за земельные
участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга,
и земельные участки, расположенные на территории Санкт-Петербурга,
государственная собственность на которые не разграничена,
предоставленные в аренду без торгов и о внесении изменения в Закон
Санкт-Петербурга «О Методике определения арендной платы за земельные участки,
находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга»

Проект разработан в связи с необходимостью установления в Санкт-Петербурге с 01.01.2026 порядка определения арендной платы за находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга и земельные участки, расположенные на территории Санкт-Петербурга, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов (далее – земельный участок, земельные участки), на основании кадастровой стоимости в соответствии с требованиями федерального законодательства.

Так, Федеральным законом 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) предусмотрено внесение изменения в статью 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) согласно которому с 01.01.2026 размер арендной платы за земельные участки определяется на основании кадастровой стоимости. При этом данный порядок расчета размера арендной платы применяется к договорам аренды земельных участков, заключенным после 01.01.2026.

В связи с вступлением в силу с 01.01.2026 Федерального закона № 321-ФЗ и необходимостью установления в Санкт-Петербурге соответствующего порядка определения размера арендной платы за земельные участки, разработан проект постановления Правительства Санкт-Петербурга «О проекте закона Санкт-Петербурга «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга, и земельные участки, расположенные на территории Санкт-Петербурга, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные без торгов и о внесении изменения в Закон Санкт-Петербурга «О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга» (далее – Проект).

Проект подготовлен во исполнение статьи 39.7 ЗК РФ (в редакции Федерального закона № 321-ФЗ) и с учетом Основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» (далее – Основные принципы).

При этом положения Проекта не регулируют:

- порядок определения размера арендной платы за земельные участки, предоставляемые для целей осуществления инвестиционной деятельности, если результатом такой деятельности является вновь созданное недвижимое имущество (новая вещь) (арендная плата в указанном случае определяется в соответствии с положениями 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»);

- порядок определения арендной платы за земельные участки, на которых располагаются объекты концессионных соглашений, объекты соглашений о государственно-частном партнерстве и(или) которые необходимы для осуществления деятельности, предусмотренной концессионными соглашениями, соглашениями о государственно-частном партнерстве (арендная плата в указанном случае определяется в соответствии с положениями Закона 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»);

- порядок определения арендной платы за земельные участки, образованные в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, при предоставлении земельного участка лицу, с которым заключен такой договор (арендная плата в указанном случае определяется в соответствии с положениями части 5 статьи 18 Федерального закона 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», согласно которой размер арендной платы за земельный участок, образованный в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, устанавливается в соответствии с положениями подпункта 2 пункта 5 статьи 39.7 ЗК РФ в редакции, действовавшей до вступления в силу указанного Федерального закона);

- порядок определения арендной платы за земельные участки, в случаях, когда размер арендной платы за земельный участок в соответствии с федеральным законодательством не может превышать размер земельного налога либо двукратный размер земельного налога, а земельный участок предоставляется лицу, освобожденному от уплаты земельного налога (арендная плата в данном случае составит 0 рублей, поскольку размер земельного налога в данном случае равен нулю).

Проектом предусматривается, что годовой размер арендной платы за земельные участки будет рассчитываться по формуле:

$Ar = Цкад \times Кдо \times Кк \times Ки$, где:

Ar – годовой размер арендной платы за земельный участок;

Цкад – кадастровая стоимость земельного участка, установленная в соответствии с требованиями действующего законодательства;

Кдо – коэффициент доходности, определенный с учетом цели использования по договору аренды земельного участка;

Кк – корректирующий коэффициент - коэффициент, характеризующий совместное действие факторов, повышающих и понижающих арендную плату за

земельный участок и применяемый с учетом категории арендатора и вида деятельности, для которой земельный участок предназначен;

Ки – коэффициент инфляции, определенный исходя из уровня инфляции, установленного на финансовый год, предшествующий расчетному, в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период (далее – уровень инфляции).

При этом коэффициент инфляции признается равным 1 только в 2026 году и в год, следующий за годом вступления в силу акта уполномоченного исполнительного органа государственной власти Санкт-Петербурга об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в соответствии с Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке».

Предлагаемая Проектом формула расчета годового размера арендной платы за земельные участки основана на соблюдении положений Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона № 321-ФЗ «О внесении изменений в статьи 39.7 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке») и Основных принципах, в связи с чем дополнительное финансово-экономическое обоснование данных положений Проекта не требуется.

Так коэффициент доходности определен в процентах от кадастровой стоимости и определяется с учетом цели использования, предусмотренной договором аренды земельного участка, за исключением договоров аренды земельных участков, предоставленных для эксплуатации объекта капитального строительства, в том числе со множественностью лиц на стороне арендатора, для которых коэффициент доходности определяется с учетом фактического использования земельного участка.

Корректирующий коэффициент (Кк) предусмотрен в указанной формуле с целью содействия достижению баланса интересов Санкт-Петербурга и арендаторов земельных участков и определяется как совокупность коэффициентов, повышающих или понижающих арендную плату за земельные участки, с учетом категории арендатора и вида деятельности, для которой земельный участок предназначен.

Повышающие коэффициенты устанавливаются как побудительные меры в тех случаях, когда необходимо урегулирование взаимоотношений арендодателя и арендатора по уже действующим договорам аренды земельных участков. Также повышающие коэффициенты предлагается применять в тех случаях, когда кадастровая стоимость земельного участка и коэффициент доходности, установленная с учетом цели использования, предусмотренной договором аренды земельного участка, не в полной мере отражает особенности вида деятельности арендатора или размещаемых на земельном участке объектов.

Понижающие коэффициенты устанавливаются с учетом интересов лиц, осуществляющих деятельность, направленную на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также с учетом приоритетов социально-экономического развития Санкт-Петербурга.

Коэффициенты доходности (Кдо), порядок установления фактического использования земельных участков, предоставленных по договорам аренды для эксплуатации объекта капитального строительства, в том числе со множественностью лиц на стороне арендатора, значения повышающих и понижающих коэффициентов и основания их применения будут установлены постановлением Правительства Санкт-Петербурга, изданным во исполнение положений Проекта.

При определении перечня и значений повышающих и понижающих коэффициентов будет учтен принцип преемственности с повышающими и понижающими коэффициентами, установленными постановлением 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 № 1379), в части сохранения повышающих и понижающих коэффициентов, предусмотренных Постановлением № 1379, применяющихся в настоящее время и не утративших актуальность, в том числе в целях не ухудшения положения отдельных категорий арендаторов и продолжения поддержки видов деятельности, имеющих важное значение для Санкт-Петербурга.

При этом установление понижающих и повышающих коэффициентов в рамках порядка определения арендной платы за земельные участки соответствует Основным принципам, согласно которым арендная плата определяется с учетом доходности земельного участка и необходимости поддержки социально важных видов деятельности. Установление указанных коэффициентов в порядке определения арендной платы за земельные участки, в том числе исходя из видов деятельности и категорий арендаторов, практикуется в субъектах Российской Федерации, определяющих размер арендной платы на основании кадастровой стоимости, в частности, в городах-миллионниках: Москва, Севастополь, Волгограде, Екатеринбурге, Краснодаре, Красноярске, Нижнем Новгороде, Новосибирске, Ростове-на-Дону, Самаре, Челябинске, Свердловской области.

Коэффициент инфляции (Ки) устанавливается в соответствии с Основными принципами, положения которых допускают ежегодную индексацию на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на соответствующий финансовый год и плановый период.

Статьей 3 Проекта предусмотрены случаи, в которых размер арендной платы за земельные участки, рассчитанный в соответствии с положениями Проекта, не должен превышать размер, установленный в соответствии с федеральным законодательством (ЗК РФ, Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 137-ФЗ), Основными принципами), например:

1) размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 ЗК РФ либо для осуществления пользования недрами не должен превышать размер арендной платы, установленной за пользование предоставленными в соответствующих целях земельными участками, находящимися в федеральной собственности (в соответствии с пунктом 4 статьи 39.7 ЗК РФ);

2) размер арендной платы за земельные участки не должен превышать размер рассчитанного для таких земельных участков земельного налога:

- в случаях, установленных пунктом 5 статьи 39.7 ЗК РФ;

- в случае предоставления земельного участка, зарезервированного для государственных нужд либо ограниченного в обороте (в соответствии с абзацем седьмым пункта 2.7 статьи 3 Федерального закона № 137-ФЗ);

- в случае предоставления земельного участка, ограниченного в обороте (в соответствии с пунктом 19 статьи 3.7 и пунктом 15 статьи 3.8 Федерального закона № 137-ФЗ);

- в случаях предоставления земельного участка собственнику расположенного на таком участке здания или сооружения при наличии предусмотренных

законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность такого земельного участка (в соответствии с абзацем восьмым Основных принципов);

3) размер арендной платы за земельные участки не должен превышать двукратный размер земельного налога в случаях, установленных подпунктом 11 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ (в соответствии с пунктом 2.1 статьи 3 Федерального закона № 137-ФЗ и абзацем пятым Основных принципов):

- при переоформлении права пожизненного наследуемого владения земельными участками на право аренды;

- при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды организациями, указанными в пункте 2.1 статьи 3 Федерального закона № 137-ФЗ;

4) размер арендной платы за земельные участки не должен превышать размер, установленный пунктом 2 статьи 3 Федерального закона № 137-ФЗ в случае переоформления права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды (за исключением организаций, указанных в пункте 2.1 статьи 3 Федерального закона № 137-ФЗ).

В указанных случаях размер арендной платы, за земельный участок устанавливается равным размеру земельного налога либо двукратному размеру земельного налога соответственно, либо равным размеру, установленному федеральным законодательством.

Проектом предусмотрено внесение изменения в Закон Санкт-Петербурга от 21.11.2007 № 608-119 «О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга» (далее – Закон Санкт-Петербурга № 608-119), устанавливающего, что указанный Закон Санкт-Петербурга не применяется к определению арендной платы за земельные участки после 31.12.2025.

При этом порядок определения размера арендной платы, предусмотренный Проектом, может применяться только к земельным участкам, поставленным на государственный кадастровый учет и в отношении которых определена кадастровая стоимость. Таким образом, действие Закона Санкт-Петербурга № 608-119 сохраняется в части порядка определения платы в отношении договоров на размещение нестационарных торговых объектов и договоров на размещение отдельных видов объектов без предоставления земельных участков, поскольку кадастровый учет осуществляется только в отношении земельных участков.

Принятие Проекта повлечет необходимость разработки проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга «О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга, и земельные участки, расположенные на территории Санкт-Петербурга, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов и о внесении изменения в Закон Санкт-Петербурга «О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга» (далее – Проект 2).

Проект 2 будет предусматривать коэффициенты доходности (Кдо), порядок установления фактического использования земельных участков, предоставленных по договорам аренды для эксплуатации объекта капитального строительства, в том числе со множественностью лиц на стороне арендатора, значения повышающих и понижающих коэффициентов и основания их применения.

Признание утратившими силу, изменение, приостановление, дополнение или разработка иных нормативных правовых актов в связи с изданием Проекта не потребуются.

Принятие Проекта не потребует увеличения расходной части бюджета Санкт-Петербурга.

В связи с невозможностью точного прогнозирования количества договоров аренды земельных участков, предполагаемых к заключению с 01.01.2026 составление прогноза изменения величины доходной части бюджета Санкт-Петербурга в связи с принятием Проекта не представляется возможным.

Поскольку Проект разработан во исполнение положений федерального законодательства, его принятие не влечет за собой необходимости информационного сопровождения. Осуществление разработки медиа-плана к Проекту нецелесообразно.

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.