



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

____.____.____

№ _____

**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»**

Правительство Санкт-Петербурга

ПО С Т А Н О В Л Я Е Т:

1. Одобрить проект 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» (далее – проект закона) согласно приложению.

2. Рекомендовать Губернатору Санкт-Петербурга внести проект закона на рассмотрение Законодательного Собрания Санкт-Петербурга.

3. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Омельницкого В.В.

**Губернатор
Санкт-Петербурга**

А.Д.Беглов

ЗАКОН 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»

Принят Законодательным
Собранием Санкт-Петербурга

« ____ » _____ 2025 года

Статья 1

Настоящий Закон Санкт-Петербурга в соответствии со статьей 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, основными принципами определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденными Правительством Российской Федерации, устанавливает порядок 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 (далее – земельный участок, земельные участки), если иное не установлено Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, правовыми актами федеральных органов исполнительной власти или законами Санкт-Петербурга.

Настоящий Закон Санкт-Петербурга не регулирует:

- 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);
- 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;
- 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;
- 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.

Статья 2

1. Годовой размер арендной платы за земельный участок, если иное не предусмотрено настоящим Законом Санкт-Петербурга, рассчитывается по формуле:

$Ar = Ц_{\text{кад}} \times K_{\text{до}} \times K_{\text{к}} \times K_{\text{и}}$, где:

Ar – годовой размер арендной платы за земельный участок;

$Ц_{\text{кад}}$ – кадастровая стоимость земельного участка, установленная в соответствии с требованиями действующего законодательства;

$K_{\text{до}}$ – коэффициент доходности;

Коэффициент доходности 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;

В случае, если договором аренды земельного участка предусматриваются две или более цели использования земельного участка либо при установлении двух и более видов фактического использования земельного участка по договорам аренды земельных участков, предоставленных для эксплуатации объекта капитального строительства, в том числе со множественностью лиц на стороне арендатора, при расчете размера арендной платы применяется максимальное значение коэффициента доходности;

$K_{\text{к}}$ – корректирующий коэффициент - коэффициент, характеризующий совместное действие факторов, повышающих и понижающих арендную плату за земельный участок, установленный в виде набора повышающих и понижающих коэффициентов и применяемый с учетом категории арендатора и осуществления соответствующим арендатором вида деятельности на арендуемом земельном участке;

Корректирующий коэффициент рассчитывается по формуле:

$K_{\text{к}} = \text{значение повышающего коэффициента} \times \text{значение понижающего коэффициента}$;

В случае, если в отношении земельного участка повышающий либо понижающий коэффициент не предусмотрен, значение такого коэффициента признается равным 1.

В случае, если в отношении одного земельного участка арендатор имеет право на применение нескольких понижающих коэффициентов, при определении $K_{\text{к}}$ используется минимальное значение понижающего коэффициента;

В случае, если в отношении одного земельного участка могут быть применены несколько повышающих коэффициентов, при определении $K_{\text{к}}$ используется максимальное значение повышающего коэффициента;

$K_{\text{и}}$ – коэффициент инфляции.

2. Коэффициенты доходности, 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 устанавливаются Правительством Санкт-Петербурга.

3. Коэффициент инфляции за исключением, случая, установленного пунктом 4 настоящей статьи, рассчитывается по формуле:

$K_{\text{и}} = 1 + (U_{\text{и}}/100\%)$, где

$K_{\text{и}}$ – коэффициент инфляции,

$U_{\text{и}}$ – размер уровня инфляции, установленный на финансовый год, предшествующий расчетному, в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период (далее – размер уровня инфляции).

4. 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», коэффициент инфляции признается равным 1.

Статья 3

1. 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, то размер арендной платы за земельный участок устанавливается равным размеру земельного налога либо двукратному размеру земельного налога соответственно.

2. В случаях, когда размер арендной платы за земельные участки не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, то размер арендной платы за земельный участок устанавливается в размере, установленном федеральным законодательством.

Статья 4

Внести изменение в статью 8 Закона Санкт-Петербурга от 21 ноября 2007 года № 608-119 «О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга», дополнив ее абзацем следующего содержания:

«Настоящий Закон Санкт-Петербурга не применяется при определении размера арендной платы за земельные участки после 31 декабря 2025 года».

Статья 5

Настоящий Закон Санкт-Петербурга вступает в силу с 1 января 2026 года.

**Губернатор
Санкт-Петербурга**

А.Д.Беглов

Санкт-Петербург

«___» _____ 20__ года

№ _____