

Пояснительная записка

к проекту 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 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 принятием Закона Санкт-Петербурга от _____ № _____ «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 – Закон Санкт-Петербурга), согласно которому в Санкт-Петербурге в соответствии с требованиями федерального законодательства установлен порядок определения 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) исходя из кадастровой стоимости.

Для применения установленного порядка определения арендной платы Проектом устанавливаются ставки арендной платы за земельные участки, 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. Размер арендной платы за земельные участки должен определяться на основании кадастровой стоимости земельного участка с 01.01.2026 согласно требованиям 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), которым предусмотрено внесение изменения в статью 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ). При этом данный порядок расчета размера арендной платы применяется к договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключенным после 01.01.2026.

Проект подготовлен 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).

В целях подготовки Проекта, а также его финансово-экономического обоснования, в том числе расчетов и прогноза последствий его реализации, Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО) был заключен государственный контракт на проведение научно-исследовательской работы (далее – НИР). В соответствии с указанным государственным контрактом федеральным государственным бюджетным учреждением высшего образования «Санкт-Петербургский государственный экономический университет» разработана формула расчета годового размера арендной платы за земельные участки, определены значения составляющих указанную формулу элементов, а также подготовлено соответствующее финансово-экономическое обоснование.

В соответствии с пунктом 2 статьи 2 Закона Санкт-Петербурга Проектом установлены ставки арендной платы, 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, а также порядок определения и значение коэффициента индексации.

Таким образом, Проектом предлагается простой и доступный для большинства арендаторов земельных участков порядок определения арендной платы. Для большинства видов договоров аренды земельных участков арендная плата будет определена в размере определенного Правительством Санкт-Петербурга процента от кадастровой стоимости земельного участка с учетом цели договора аренды или фактического использования земельных участков, предоставленных по договорам аренды для эксплуатации объекта капитального строительства, в том числе со множественностью лиц на стороне арендатора. В отдельных случаях, установленных Правительством Санкт-Петербурга, при расчете арендной платы будут применяться повышающие/понижающие коэффициенты.

1. Для определения экономически обоснованных ставок арендной платы, позволяющих определить величину арендной платы на базе кадастровой стоимости, выполнены:

- анализ нормативно-правовых актов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления о порядке расчета размера арендной платы за использование находящихся в государственной и муниципальной собственности земельных участков, расположенных в городах федерального значения Москвы и Севастополя, а также в городах с численностью постоянного населения 1 млн.чел. и более, предоставляемых в аренду без торгов;

- сравнительный анализ рынка аренды земельных участков, расположенных на территории города федерального значения Санкт-Петербурга, городов федерального значения Москвы и Севастополя, городов с численностью постоянного населения 1 млн. человек и более;

- анализ соотношения кадастровой стоимости земель в городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге;

- расчет экономически обоснованных ставок арендной платы.

Основным требованием при установлении ставок арендной платы для определения платы за землю является их экономическая обоснованность. В соответствии с принципом экономической обоснованности арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке.

1.1. Расчет ставок арендной платы осуществлен с учетом анализа видов разрешенного использования земельного участка (далее – ВРИ).

Перед проведением расчетов проведена группировка земельных участков, то есть обработка и анализ информации, при котором совокупность объектов делится на однородные группы по определенным признакам или характеристикам. Группировка проведена для целей определения ставок арендной платы путем объединения земельных участков со схожими характеристиками в группы, для которых устанавливается единая ставка арендной платы. Группировка позволяет упростить процесс расчета арендной платы и ее администрирования, обеспечить экономически обоснованное распределение арендного бремени. Группировка как метод исследования используется при определении кадастровой стоимости земельных участков, которая является базой для расчета арендной платы. Поэтому ценообразующие факторы по каждой группе объектов учтены в их кадастровой стоимости, что упростило процесс дифференциации земельных участков для целей установления арендной платы.

На основе анализа и обобщения рассмотренных выше подходов к группировке земельных участков, была разработана группировка для целей установления арендной платы за использование государственных земель в Санкт-Петербурге.

Группировка осуществлялась с учетом основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 № 582; действующего классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Росреестра от 10 ноября 2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных Приказом Росреестра от 4 августа 2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке», экспертных мнений специалистов в области исследования, отраженных в специальной литературе¹.

Кроме того, учитывалось состояние рынка недвижимости и наличие информации, позволяющей проводить исследования. Так, были выделены группы, соответствующие наиболее активным сегментам рынка, по которым имеются данные о сделках аренды. При осуществлении группировки учитывался также принцип экономической обоснованности арендной платы, в соответствии с которым она устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка.

Таким образом, в группировку были включены 14 групп, объединяющих различные ВРИ.

1.2. В рамках обоснования расчета ставок арендной платы и для определения значений ставок арендной платы проанализированы существующие методы расчета коэффициентов использования земельных участков или коэффициентов аренды, представленные в специальной литературе по оценке стоимости и оценке прав аренды объектов недвижимости.

С учетом проведенного анализа применены два метода:

- метод экспертно-аналитических исследований;
- метод рентабельности.

1.2.1. В рамках метода экспертно-аналитических исследований с учетом анализа информации по вышеуказанным сборникам выведены средние значения ставок арендной

¹ Сборники издательства ООО «Информ-оценка» (<https://inform-ocenka.ru/>); Сборники издательства НП «Евразийский союз экспертов» (<https://www.areall.ru/>).

платы и диапазон значений экспертных мнений. Данные значения сравнили с результатами исследований в рамках диапазона, полученных при анализе данных нормативно-правовых актов (НПА).

Полученные значения в рамках диапазона являлись уже не средними по всей России, а фактическими показателями, используемыми в практической деятельности на территории городов федерального значения и городов с численностью населения более 1 млн.чел., то есть сходных по данному признаку с Санкт-Петербургом.

1.2.2. В соответствии с общими положениями экономической теории арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка, с учетом ВРИ земельного участка и категории земель. В свою очередь, доходность земельных участков зависит от основных экономических показателей конкретного региона, территорий и развития отраслей в историческом и стратегическом развитии.

Таким образом, отмечается, что в величине арендной платы, необходимо учесть доходность, формируемую с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке.

В связи с чем, применен метод рентабельности.

В рамках метода используются показатели рентабельности конкретных видов деятельности, которые в расчете могут использоваться, как напрямую, так и посредством расчета коэффициента превышения среднеотраслевой доходности в регионе по виду экономической деятельности над ключевой ставкой Центрального Банка России (далее – ЦБ РФ). В рамках метода рентабельность отрасли соотносится с показателями ключевой ставки ЦБ РФ.

Рентабельность представляет собой экономическую категорию, которая характеризует эффективность деятельности как в сфере производства товаров и услуг отдельного предприятия, так и в отрасли в целом.

В результате применения указанного метода получены итоги расчета ставок арендной платы методом анализа рентабельности.

1.3. Результаты расчетных значений, полученных различными методами, были сопоставлены. Целью сопоставления результатов использованных методов является определение наиболее вероятной величины искомых ставок посредством взвешивания преимуществ и недостатков каждого из них.

Для получения количественных характеристик значимости примененных методов расчета результатам методов присвоены весовые коэффициенты. В итоге получен расчет ставок арендной платы с учетом сопоставления двух методов и с взвешенным результатом.

1.4. Далее расчетные ставки арендной платы откорректированы с учетом следующих факторов:

откорректированы ставки арендной платы, величина которых оказалась ниже ставки налога, и их величина доведена до ставки налога.

при значительной нагрузке на арендатора по ставке арендной платы она снижена до ставки налога, учитывая необходимость сохранения позиции арендатора.

Итоговые откорректированные ставки арендной платы сравнили с диапазонами значений по НПА, опросами экспертов и ставками по договорам КИО и рыночным данным. По итогам данного анализа сделан вывод о том, что итоговые ставки арендной платы находятся в диапазонах минимальных и максимальных значений.

Кроме того, для установления экономически обоснованных ставок арендной платы проводился анализ влияния арендной платы для частных земельных участков на рынок аренды Санкт-Петербурга с учетом ВРИ. Анализ позволил сделать вывод об ограниченном

влиянии частного сектора. Несмотря на то, что 29% земель Санкт-Петербурга находятся в частной собственности, их влияние на формирование арендных ставок по большинству ВРИ остается незначительным из-за крайне ограниченного количества предложений по многим ВРИ и существенного расхождения между фактическим и разрешенным использованием частных участков.

Для уточнения рыночных диапазонов также проведен расчет ставок арендной платы по методу аукционов. Для определения максимально возможных ставок арендной платы был выбран метод аукционов, так как в процессе открытых торгов устанавливается справедливая рыночная стоимость аренды земельных участков.

Данные анализа также подтвердили корректность расчета ставок арендной платы.

Дополнительно предусмотрена ставка арендной платы для использования земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства, под любое разрешенное использование земельного участка, которая будет применяться в случае невозможности установления уполномоченным органом фактического использования земельного участка в связи с отсутствием допуска от лица, подавшего заявление о предоставлении земельного участка по договору аренды земельного участка для эксплуатации объекта капитального строительства, либо нахождением объекта капитального строительства (неиспользуемого (пустующего) здания, сооружения, их частей), находящегося в частной собственности, в разрушенном или аварийном состоянии, исключающем возможность эксплуатации, и в отношении которого собственником (представителем собственника) принято решение о проведении капитального ремонта, реконструкции (в том числе в связи с необходимостью восстановления после пожара, стихийного бедствия, разрушения в результате противоправных действий).

2. Проектом устанавливается порядок установления фактического использования земельного участка, предоставленного по договорам аренды для эксплуатации объекта капитального строительства, в том числе со множественностью лиц на стороне арендатора. В данном случае ставка арендной платы определяется не с учетом цели использования земельного участка, предусмотренного договором аренды, а с учетом фактического использования земельного участка на основании актов Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее – ККИ). Кроме того, предусматривается периодичность осуществления проверки ККИ соответствия фактического использования арендаторами земельного участка фактическому использованию, установленному при заключении договора аренды земельного участка.

3. Повышающие и понижающие коэффициенты, значения которых установлены Проектом, используются при определении значения корректирующего коэффициента, введенного в формулу в связи с тем, что он позволяет учесть совместное действие факторов, повышающих или понижающих арендную плату за земельный участок. Повышающие и понижающие коэффициенты предназначены для содействия достижению баланса интересов Санкт-Петербурга и арендаторов земельных участков и определяется с помощью совокупности коэффициентов, повышающих или понижающих арендную плату за земельные участки. Коэффициенты установлены с учетом категории арендатора и вида деятельности, для которой участок предназначен. 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 арендаторов, практикуется в субъектах Российской Федерации, определяющих размер арендной платы на основании кадастровой стоимости.

Для определения величины повышающих и понижающих коэффициентов были проанализированы нормативно-правовые акты по арендной плате за землю, действующие в 16 городах-миллионниках, иные НПА, имеющие отношение к исследуемому вопросу. Мониторинг нормативно-правовых актов позволяет обобщить действующую в российских городах-миллионниках практику применения понижающих и повышающих коэффициентов к ставкам арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, а также за неразграниченные земли. Кроме того, была изучена практика применения коэффициентов при расчете арендной платы за земельные участки в Санкт-Петербурге.

На основе проведенного анализа выбран следующий подход к установлению повышающих и понижающих коэффициентов:

- повышающие коэффициенты устанавливаются как побудительные меры в тех случаях, когда необходимо урегулирование взаимоотношений арендодателя и арендатора по существующим договорам, например, при нарушении сроков реконструкции, проведения работ по сохранению объекта культурного наследия. Предлагается применять повышающие коэффициенты также в тех случаях, когда кадастровая стоимость по виду разрешенного использования и ставка арендной платы не в полной мере отражают особенности вида деятельности арендатора или размещаемых на земельных участках объектов.

- понижающие коэффициенты устанавливаются с учетом интересов лиц, осуществляющих деятельность, направленную на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, с учетом приоритетов социально-экономического развития Санкт-Петербурга, например, на период реконструкции объектов капитального строительства или проведения работ по сохранению объектов культурного наследия.

При определении перечня и размеров повышающих и понижающих коэффициентов учтен принцип преемственности с повышающими и понижающими коэффициентами, установленными постановлением Правительства «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. Размеры части таких коэффициентов сохранены в том же значении в связи с их актуальностью в текущих условиях, либо снижены, в связи с особой значимостью и актуальностью данных видов деятельности для населения и обеспечения устойчивого развития Санкт-Петербурга. Для определения таких коэффициентов использовался множитель 0,75, рассчитанный как обратно пропорциональное значение прогнозируемому росту базы для расчета арендной платы.

Значения новых повышающих коэффициентов рассчитаны с учетом доходности соответствующих видов деятельности путем соотношения рентабельности по данному виду и в среднем по всем отраслям. Для расчета коэффициентов использованы открытые данные, размещенные на сайте «Отрасли РФ: справочник финансовых показателей (коэффициентов)». URL: <https://www.testfirm.ru/otrasli/>.

3.1. В целях сохранения преемственности с Постановлением 1379 в части установления особой (льготной) ставки арендной платы в отношении арендаторов – юридических лиц, осуществляющих виды деятельности, предусмотренные приложением 7 к Постановлению

1379, для земельных участков, предоставляемых в аренду данной категории арендаторов Проектом устанавливается понижающий коэффициент.

Размер указанного коэффициента рассчитан с учетом следующего.

Постановлением 1379 для указанного случая установлена ставка арендной платы в размере 1 рубля за 1 кв. метр арендуемого земельного участка в год.

С учетом установленной федеральным законодательством необходимости осуществлять с 01.01.2026 расчет арендной платы за земельные участки на основании кадастровой стоимости земельного участка, определено сколько процентов от кадастровой стоимости земельного участка составит арендная плата в размере 1 рубль за 1 кв. метр в год по оценочным группам, рассчитанной по данным Отчета о ГКО: $1/6430,3 * 100 = 0,015\%$.

Исходя из изложенного для указанных случаев установлен понижающий коэффициент в размере 0,00015.

3.2. Аналогичный подход предлагается в отношении установленных Постановлением № 1379 льготных категорий арендаторов-физических лиц в отношении земельных участков, предоставленных указанным арендаторам для личных бытовых нужд (например, садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства).

В соответствии с Постановлением № 1379 ставка арендной платы для данной категории арендаторов равна нулю. Вместе с тем, пунктом 7 статьи 1 ЗК РФ предусмотрен принцип платности использования земли, а договор аренды земельного участка, в отличие от договора безвозмездного пользования, предусматривает установление размера арендной платы (пункт 4 статьи 22 ЗК РФ), подлежащего уплате арендатором.

С учетом изложенного Проектом предлагается для указанных случаев применять аналогичный понижающий коэффициент в размере 0,00015.

4. Проектом также устанавливается порядок определения коэффициента индексации, используемого для 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. Кроме того, устанавливается коэффициент индексации на 2026 год, определенный по формуле с использованием прогнозного индекса потребительских цен (далее - ИПЦ). В соответствии с прогнозом социально-экономического развития Санкт-Петербурга на 2026-2028 годы, одобренным на заседании Правительства Санкт-Петербурга 26.08.2025 (протокол от 26.08.2025 № 8), ИПЦ за период с начала года в 2026 составит 105,32% к соответствующему периоду предыдущего года (увеличение на 5,32%). Таким образом, коэффициент индексации на 2026 год составит 1,0532.

5. Проектом предусмотрено внесение изменения в Постановление № 1379, устанавливающее, что указанное постановление применяется к определению арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга, до 31.12.2025.

Признание утратившими силу нормативных правовых актов, а также изменение, дополнение или разработка 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.

Финансово-экономическое обоснование к Проекту, содержится в Отчете о НИР.

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

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

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.