

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту постановления Правительства Санкт-Петербурга
«О внесении изменений в постановление Правительства
Санкт-Петербурга от 20.04.2004 № 576» (далее – Проект)

Проект разработан Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет) в целях приведения положений постановления Правительства Санкт-Петербурга от 20.04.2004 № 576 «Об исчислении стоимости права на заключение инвестиционных договоров» (далее – Постановление) в соответствие с Законом 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» (далее – Закон № 282-43).

В Постановлении используются понятия «инвестиционный договор», «стоимость права на заключение договора», при этом понятия «договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях», «размер арендной платы за земельный участок» отсутствуют. Указанное обстоятельство обусловлено тем, что на момент издания данного правового акта действовали нормы Закона Санкт-Петербурга от 09.07.1998 № 191-35 «Об инвестициях в недвижимость Санкт-Петербурга», согласно которому договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях являлся разновидностью инвестиционного договора.

Проект предусматривает корректировку Постановления с учетом того, что Закон № 282-43 выделил рассматриваемый договор аренды и инвестиционный договор в отдельный тип сделки.

Разработанные изменения уточняют в отношении каких инвестиционных договоров и договоров аренды земельных участков на инвестиционных условиях применяются положения о корректировке размера платы за предоставление объекта недвижимости.

Кроме того, в соответствии со ст. 12 Закона № 282-43 Правительство Санкт-Петербурга принимает решение о корректировке размера платы в случае изменения параметров создаваемого объекта недвижимости (общей площади и т.д.) по отношению к параметрам, учтенным при определении стоимости права на заключение инвестиционного договора, стоимости арендной платы, а также в случае иного ненадлежащего исполнения обязательств инвестора в соответствии с требованиями настоящей статьи в порядке, установленном Правительством Санкт-Петербурга.

Так, Проектом устанавливается Порядок принятия решения о корректировке размера платы за предоставление объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования, в соответствии с которым Комитет принимает решение о корректировке размера платы за предоставление объекта недвижимости в двухмесячный срок с даты ввода в эксплуатацию созданного в установленном порядке в результате инвестиционной деятельности объекта недвижимости в случае, когда общая площадь такого объекта превышает ту площадь, которая учитывалась при определении стоимости права на заключение

инвестиционного договора, стоимости арендной платы. Комитет направляет в адрес инвестора уведомление о принятом решении, а также о необходимости оплатить корректирующую сумму в соответствии с указанным порядком.

Также Проект предусматривает:

исключение из Постановления норм, связанных с корректировкой платежей по инвестиционному договору в случае изменения функционального назначения созданного объекта недвижимости (Закон № 282-43, действующий в редакции от 04.05.2015, не предусматривает возможность такой корректировки);

актуализацию Постановления с учетом понятий, определенных Законом № 282-43, а также норм Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и понятий, используемых в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В действующей редакции Постановления установлены положения о корректировке размера платы за предоставление объекта недвижимости в случаях, когда общая площадь созданного в установленном порядке в результате инвестиционной деятельности объекта недвижимости превышает ту площадь, которая учитывалась при определении стоимости права на заключение инвестиционного договора.

Данное обстоятельство обусловлено тем, что в соответствии с Законом № 282-43 размер платы за предоставление объектов недвижимости без проведения торгов определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости права на заключение инвестиционного договора либо отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы за земельный участок (далее – Отчет), выполненных в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В силу правовой природы инвестиционных договоров, договоров аренды земельных участков на инвестиционных условиях, направленных на осуществление инвестиционной деятельности и являющихся смешанными договорами, при подготовке Отчетов, помимо стоимости комплекса прав на объект недвижимости, инвестиционных условий, учитывается стоимость комплекса прав на будущие возводимые улучшения. На созданный объект недвижимости у инвестора возникает право собственности.

В связи с этим на размер платы за предоставление объекта недвижимости на инвестиционных условиях влияют параметры (общая площадь) предполагаемого к созданию объекта, заложенные в Отчете.

Такие параметры не являются инвестиционными условиями, инвестор не ограничен ими при возведении результата инвестирования. Между тем в случае, если общая площадь возведенного объекта превысит параметры, изначально учтенные при определении размера платы за предоставление объекта недвижимости, город недополучит денежные средства в бюджет (в связи с тем, что инвестор перечислил денежные средства за приобретение права собственности на объект меньшей площадью).

Принятие Проекта не потребует увеличения штатной численности Комитета.

Порядок не регулирует предусмотренное Законом № 282-43 принятие решения Правительством Санкт-Петербурга о корректировке размера платы в случае иного ненадлежащего исполнения обязательств инвестора в соответствии с требованиями ст. 12 Закона № 282-43 в порядке, установленном Правительством Санкт-Петербурга.

Проектом предлагается сохранить существующий подход корректировки размера платы за предоставление объекта недвижимости.

В целях исполнения пункта 2.1 Соглашения между Правительством Санкт-Петербурга и прокуратурой Санкт-Петербурга о взаимодействии в сфере правотворчества, вступившего в силу 06.07.2017, Проект направлен 13.11.2018 в прокуратуру Санкт-Петербурга, замечания прокуратуры Санкт-Петербурга по Проекту в Комитет не поступали.

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.

Принятие Проекта не потребует расходов из бюджета Санкт-Петербурга.

Необходимость в признании утратившими силу, приостановлении, изменении, дополнении или разработке иных правовых актов Санкт-Петербурга в связи с принятием Проекта отсутствует.

**Председатель Комитета имущественных
отношений Санкт-Петербурга**

Л.В.Кулаков