

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту распоряжения Комитета имущественных отношений
Санкт-Петербурга «О внесении изменений в распоряжения
Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
от 30.10.2015 № 57-р и от 04.09.2019 № 156-р» (далее – Проект)

Проект разработан на основании служебной записки заместителя председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет) Федорова К.В. от 21.10.2022 № УРОНФ-2466/22 о рассмотрении вопроса внесения изменений в распоряжение Комитета от 30.10.2015 № 57-р «О предоставлении объектов нежилого фонда в субаренду и признании утратившим силу распоряжения Комитета по управлению городским имуществом от 19.06.1998 N 820-р» (далее – распоряжение № 57-р) и примерные формы договоров аренды объектов нежилого фонда, утвержденные распоряжением Комитета от 04.09.2019 № 156-р¹ (далее – Примерные формы).

В соответствии с Примерными формами арендатор обязан при сдаче объекта нежилого фонда (его части) в установленном Договором порядке в субаренду получить письменное согласие арендодателя на передачу объекта нежилого фонда (его части) в субаренду до заключения договора субаренды (пункт 2.2.18).

Согласно распоряжению № 57-р одним из условий получения арендатором письменного согласия КИО на передачу объекта нежилого фонда (его части) в субаренду до заключения договора субаренды является истечение не менее года с момента заключения договора аренды (далее – Договор) на момент подачи письменного заявления арендатора.

Заключение договоров аренды объектов нежилого фонда на новый срок в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ) осуществляется в соответствии с Примерными формами.

На практике возникают ситуации, когда с заявлением о согласовании передачи объектов в субаренду обращаются арендаторы, надлежащим образом исполнившие свои обязанности, с которыми заключены договоры аренды на новый срок, с момента заключения которых прошло менее одного года.

Положения распоряжения № 57-р и пункты 2.3.2 и 2.3.2-1 Примерных форм в настоящее время исключают возможность передачи Объектов в субаренду по договорам, заключенным менее года назад.

Проектом предлагается внести изменения в пункты 1.1, 1.2 распоряжения № 57-р и пункты 2.3.2, 2.3.2-1 Примерных форм, дополнив их сноской о том, что условие о возможности заключения договоров субаренды не ранее 1 года с момента заключения Договора не распространяется на договоры аренды объектов нежилого фонда, заключенные в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ.

¹ Примерные формы договоров аренды объектов нежилого фонда содержатся в приложениях № 3 и № 4 к распоряжению Комитета от 04.09.2019 № 156-р «Об утверждении Административного регламента Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга по предоставлению государственной услуги по принятию решений о предоставлении объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, без проведения торгов в аренду, безвозмездное пользование, за исключением случаев предоставления государственной преференции».