



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

ОКУД

№ _____

**О порядке согласования
переуступки прав и обязанностей по договорам
аренды объектов нежилого фонда, а также
размере взимаемой платы,
порядке и случаях ее взимания**

В целях реализации пункта 3.11-6 Положения о Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 № 98,

1. Утвердить:

1.1. Положение о порядке согласования переуступки прав и обязанностей по договорам аренды объектов нежилого фонда, размере взимаемой платы, порядке и случаях ее взимания согласно приложению № 1.

1.2. Порядок принятия решения Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга о согласовании переуступки прав и обязанностей по договорам аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга согласно приложению № 2.

2. Управлению информатизации и автоматизации в течение десяти рабочих дней обеспечить размещение настоящего распоряжения на официальном сайте Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет) по адресу: www.comtim.spb.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Организационному управлению в течение десяти рабочих дней обеспечить направление настоящего распоряжения в общедоступные базы правовой информации.

4. Контроль за выполнением распоряжения остается за председателем Комитета.

Председатель Комитета

Л.В.Кулаков

**ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ
СОГЛАСОВАНИЯ ПЕРЕУСТУПКИ ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ
ПО ДОГОВОРАМ АРЕНДЫ ОБЪЕКТОВ НЕЖИЛОГО ФОНДА, РАЗМЕРЕ
ВЗИМАЕМОЙ ПЛАТЫ, ПОРЯДКЕ И СЛУЧАЯХ ЕЕ ВЗИМАНИЯ**

1. Настоящее Положение устанавливает условия передачи арендатором прав и обязанностей по договорам аренды объектов нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург (далее – Договор), а также размер взимаемой платы, порядок и случаи ее взимания.

2. Понятия и термины используются в настоящем Положении в значениях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

3. Решение о даче согласия на переуступку прав и обязанностей по Договорам принимается Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет) при одновременном соблюдении следующих условий:

- перечисление арендатором в бюджет Санкт-Петербурга денежных средств в виде платы за передачу прав и обязанностей по договору аренды объекта нежилого фонда;

- наличие у лица, которому арендатором объекта нежилого фонда осуществляется передача прав и обязанностей по договору аренды объекта нежилого фонда, оснований для предоставления объекта нежилого фонда в аренду без проведения торгов в соответствии с частью 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ);

- наличие у арендатора в соответствии с Договором права на передачу прав и обязанностей по Договору;

- Договор не является возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок;

- Договор не является заключенным по результатам торгов;

- отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о государственной регистрации ареста на недвижимое имущество или запрета на совершение определенных действий с недвижимым имуществом, зарегистрированных на основании судебного акта или акта уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом;

- отсутствие в Едином государственном реестре юридических лиц сведений о принятии решения о ликвидации заявителя (юридического лица) либо лица, которому будут переданы права и обязанности по Договору;

- отсутствие сведений о проведении процедуры банкротства, решения о признании банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении заявителя, либо лица, которому будут переданы права и обязанности по Договору;

- отсутствие у арендатора, передающего свои права и обязанности по Договору, а также у лица, которому будут переданы права и обязанности по Договору, задолженности перед Комитетом по договорам, заключенным с Комитетом;

- отсутствие у арендатора, передающего свои права и обязанности по Договору, задолженности по договорам, заключенным с ресурсоснабжающими организациями, в отношении объекта нежилого фонда, являющегося предметом Договора;

- отсутствие налоговой задолженности у арендатора, передающего свои права и обязанности по Договору, а также у лица, которому будут переданы права и обязанности по Договору;

- принятие Городской комиссией по распоряжению имуществом решения о согласовании передачи Арендатором прав и обязанностей по Договору в случаях, указанных в пунктах 1 - 13 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ;

- отсутствие ограничений, предусмотренных законодательством Российской Федерации, препятствующих переуступке прав и обязанностей по Договору.

3.1. Согласование переуступки прав и обязанностей по договору аренды объекта нежилого фонда, предоставленного для осуществления социально значимого вида деятельности с применением льготы по арендной плате, осуществляется лицу, относящемуся к льготной категории арендаторов объектов нежилого фонда в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 03.09.1997 № 149-51 «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург», при одновременном соблюдении условий, указанных в пункте 3 настоящего Положения, за исключением условия, указанного в абзаце втором пункта 3 настоящего Положения.

3.2. Принятие решения о согласовании переуступки прав и обязанностей по Договору в порядке предоставления государственной преференции, предусмотренной Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ, осуществляется с предварительного согласия антимонопольного органа, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

4. Размер платы за передачу прав и обязанностей по Договору равен месячному размеру арендной платы за объект нежилого фонда, установленному в соответствии с условиями договора аренды объекта нежилого фонда в рублях.

Размер платы за передачу прав и обязанностей по договору аренды объекта нежилого фонда рассчитывается исходя из установленной в договоре аренды ставки арендной платы за объект нежилого фонда, действующей (с учетом ее ежегодного изменения в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 03.09.1997 № 149-51 «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург») на момент принятия в установленном порядке Городской комиссией или Комитетом решения о согласовании переуступки арендатором прав и обязанностей по договору аренды объекта нежилого фонда.

5. Перечисление платы за передачу прав и обязанностей по Договору осуществляется в течение 30 календарных дней с даты издания распоряжения о согласовании переуступки прав и обязанностей по договору аренды объекта нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург, по реквизитам, указанным в Договоре для перечисления арендной платы.

6. Не подлежит взиманию плата за согласование переуступки прав и обязанностей по Договорам, указанным в пункте 3.1 настоящего Положения.

**ПОРЯДОК
ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ КОМИТЕТОМ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА О СОГЛАСОВАНИИ ПЕРЕУСТУПКИ ПРАВ
И ОБЯЗАННОСТЕЙ ПО ДОГОВОРАМ АРЕНДЫ ОБЪЕКТОВ НЕЖИЛОГО
ФОНДА, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

1. Настоящий Порядок регулирует взаимодействие структурных подразделений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет) и Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» (далее – ГКУ) при принятии решения о согласовании переуступки прав и обязанностей по договорам аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее соответственно – Объекты, Договоры).

2. Понятия и термины используются в настоящем Порядке в значениях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1. Рассмотрение заявления, подготовка и направление межведомственных запросов

1.1. При поступлении заявления о согласовании переуступки прав и обязанностей по Договору и прилагаемых документов, указанных в приложении № 1 к настоящему Порядку, Управление по работе с объектами нежилого фонда Агентства имущественных отношений Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» (далее соответственно – Агентства ГКУ, УРОНФ ГКУ), Управление по работе с крупными контрагентами Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее соответственно – УРКК, Комитет) (в случае, если с заявлением обратилось лицо, указанное в приказе Комитета от 19.07.2017 № 71-п «О перечне организаций») или Управление по обеспечению учета и распоряжения имуществом Агентства ГКУ (далее – УОУРИ ГКУ) (в случае, если Договор заключен в отношении объектов транспорта и объектов инженерной инфраструктуры, являющихся объектами недвижимого имущества, гидротехнических сооружений) в течение трех рабочих дней подготавливает, обеспечивает подписание и направление запросов, необходимых для согласования переуступки прав и обязанностей по Договору:

- в филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Санкт-Петербургу (далее – Роскадастр) о представлении выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на Объект, а также сведениях о государственной регистрации ареста на недвижимое имущество или запрета на совершение определенных действий с недвижимым имуществом;

Вместо направления запроса в Роскадастр специалист УРКК/УРОНФ ГКУ, УОУРИ ГКУ вправе получить выписку из ЕГРН с использованием сведений, размещенных на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – сеть Интернет) по адресу: rosreestr.gov.ru;

- в Федеральную налоговую службу о представлении выписки из Единого государственного реестра юридических лиц (в случае, если заявитель является юридическим лицом) или из Единого государственного реестра индивидуальных

предпринимателей (в случае, если заявитель имеет статус индивидуального предпринимателя), а также сведений о наличии/отсутствии задолженности по налогам, сборам, пеням, штрафам, процентам;

Вместо направления запросов в ФНС специалист УРКК/УРОНФ ГКУ, УОУРИ ГКУ, вправе получить выписку из ЕГРЮЛ/ЕГРИП о заявителе с использованием сведений, размещенных на официальном сайте ФНС в сети Интернет по адресу: egrul.nalog.ru;

- в Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры об отнесении Объекта к категории памятников истории и культуры, о представлении выписки из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

Вместо направления запросов в КГИОП специалист УРКК/УРОНФ ГКУ, УОУРИ ГКУ вправе получить необходимые сведения, используя информацию об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры), размещенную на официальном сайте КГИОП в сети Интернет по адресу: https://kgiop.gov.spb.ru/deyatelnost/uchet/list_objects/;

- в администрацию соответствующего района Санкт-Петербурга о представлении сведений о наличии/отсутствии задолженности по договорам, заключенным с ресурсоснабжающими организациями, в отношении объекта нежилого фонда, являющегося предметом Договора;

- в иные уполномоченные органы в случае наличия ограничений, предусмотренных законодательством Российской Федерации, препятствующих переуступке прав и обязанностей по Договору.

1.2. В течение трех рабочих дней с даты получения ответов на запросы УРОНФ ГКУ, УОУРИ ГКУ направляет ответы и заявление с приложенными к нему документами в Комитет для принятия решения о согласовании переуступки прав и обязанностей по Договору.

2. Подготовка, подписание и регистрация уведомления об отказе в согласовании переуступки прав и обязанностей по Договору либо распоряжения Комитета о согласовании переуступки прав и обязанностей по Договору

2.1. После поступления документов, указанных в пункте 1.2 настоящего приказа, Управление по распоряжению объектами нежилого фонда Комитета (далее – УРОНФ)/УРКК (в случае, если с заявлением обратилось лицо, указанное в приказе Комитета от 19.07.2017 № 71-п «О перечне организаций»)/Управление по работе с государственными предприятиями и учреждениями Комитета (далее – УРГПУ) (в случае, если Договор заключен в отношении объектов транспорта и объектов инженерной инфраструктуры, являющихся объектами недвижимого имущества, гидротехнических сооружений) в течение трех рабочих дней проверяет соблюдение (несоблюдение) условий, необходимых для согласования переуступки прав и обязанностей по Договору, установленных распоряжением Комитета о порядке согласования переуступки прав и обязанностей по договорам аренды объектов нежилого фонда, а также размере взимаемой платы, порядке и случаях ее взимания (далее – Распоряжение Комитета о порядке согласования).

2.2. При наличии оснований для принятия решения об отказе в согласовании переуступки прав и обязанностей по Договору УРОНФ/УРГПУ/УРКК в течение пяти рабочих дней осуществляет подготовку проекта уведомления об отказе в согласовании переуступки прав и обязанностей по договору аренды объекта нежилого фонда, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее – Уведомление об отказе), обеспечивает его подписание начальником УРОНФ/УРГПУ/УРКК, регистрацию и направление в адрес заявителя способом, указанным в заявлении.

2.3. При соблюдении условий, необходимых для согласования переуступки прав и обязанностей по Договору, установленных распоряжением Комитета о порядке согласования, УРОНФ/УРГПУ/УРКК в течение двух рабочих дней:

в случае, если рассматривается заявление о согласовании переуступки прав и обязанностей по Договору в соответствии с пунктом 12.9 Регламента Городской комиссии по распоряжению имуществом (далее – Городская комиссия), утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 12.07.2011 № 939, формирует комплект документов (документы, полученные от заявителя, ответы на межведомственные запросы) к заседанию Городской комиссии для рассмотрения вопроса о даче согласия на уступку прав требования и перевод долга по договорам аренды объектов нежилого фонда в пользу лиц и в случаях, указанных в пунктах 1 – 13 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»¹ (далее – Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ);

в случае переуступки прав и обязанностей по Договору в порядке предоставления государственной преференции формирует комплект документов для направления в Управление Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – УФАС).

2.4. В случае если рассматривается заявление, относящееся к исключительной компетенции Комитета, а также после поступления положительного решения Городской комиссии и УФАС по результатам рассмотрения заявления, УРОНФ/УРГПУ/УРКК в течение пяти рабочих дней готовит проект распоряжения Комитета о согласовании переуступки прав и обязанностей по договору аренды объекта нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург (далее – Распоряжение Комитета), по форме согласно приложению № 2 к настоящему Порядку, обеспечивает подписание проекта Распоряжения Комитета заместителем председателя Комитета, курирующим и координирующим деятельность УРОНФ/УРГПУ/УРКК, и регистрацию, УРОНФ/УРГПУ обеспечивает направление зарегистрированного Распоряжения Комитета в УРОНФ ГКУ, УОУРИ ГКУ.

3. Подготовка проекта дополнительного соглашения к Договору

После получения зарегистрированного распоряжения Комитета УРКК/УРОНФ ГКУ, УОУРИ ГКУ в течение пяти рабочих дней осуществляет подготовку проекта дополнительного соглашения к Договору (в трех экземплярах) с сопроводительным письмом, обеспечивает регистрацию и подписание сопроводительного письма и направление его с проектом дополнительного соглашения к Договору (в трех экземплярах) заявителю способом, указанным в заявлении.

¹ На заседании Городская комиссия на основании представленных документов принимает решение о согласовании/не согласовании уступки прав требования и перевод долга по Договорам в пользу лиц и в случаях, указанных в пунктах 1 - 13 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ, в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 12.07.2011 № 939 «О Порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при распоряжении имуществом, находящимся в государственной собственности Санкт-Петербурга».

Приложение № 1
к Порядку принятия решения Комитетом
имущественных отношений Санкт-Петербурга
о согласовании переуступки прав
и обязанностей по договорам аренды объектов
нежилого фонда, находящихся
в государственной собственности
Санкт-Петербурга

**Перечень документов, представляемых в Комитет имущественных отношений
Санкт-Петербурга, для согласования переуступки прав и обязанностей по Договору**

- документ, удостоверяющий личность лица, подписавшего заявление (заявителя либо представителя заявителя, если с заявлением обращается представитель заявителя);
- документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя (в случае обращения представителя заявителя);
- согласие лица, с которым арендатор планирует заключить договор о переуступке прав и обязанностей, с указанием ИНН, ОГРН;
- документы, указанные в статье 20 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ, в Административном регламенте, утвержденном распоряжением Комитета от 15.04.2019 № 45-р (в случае если переуступка прав и обязанностей по Договору будет осуществляться посредством государственной преференции);
- справки (письма) ресурсоснабжающих организаций, подтверждающих отсутствие задолженности по коммунальным платежам;
- копии действующего договора страхования, платежных поручений, подтверждающих оплату страховых взносов²

² В соответствии с обязанностями арендатора согласно примерным формам договоров аренды, предусмотренных приложениями № № 3, 4 к Административному регламенту Комитета, утвержденному распоряжением Комитета от 15.04.2019 № 45-р, примерными формами договоров аренды, предусмотренными приложениями № 3, 4 к Административному регламенту Комитета, утвержденному распоряжением Комитета от 04.09.2019 № 156-р, примерной формой договора аренды, утвержденной распоряжением Комитета от 31.07.2019 № 127-р

Приложение № 2
к Порядку принятия решения Комитетом
имущественных отношений Санкт-Петербурга
о согласовании переуступки прав
и обязанностей по договорам аренды объектов
нежилого фонда, находящихся
в государственной собственности
Санкт-Петербурга

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

№

**Об использовании объекта
недвижимости по адресу:
Санкт-Петербург, _____**

В соответствии с пунктом __ части 1 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», пунктом 3.11.3 Положения о Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет), утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 № 98, пунктом 12.9 приложения № 1 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 12.07.2011 № 939 «О Порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при распоряжении имуществом, находящимся в государственной собственности Санкт-Петербурга», на основании решения Городской комиссии по распоряжению имуществом от _____, протокол № ____/решения Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу _____:

1. Согласовать переход прав и обязанностей по договору аренды от _____ № _____ объекта нежилого фонда (здание/помещение/сооружение) площадью _____ кв.м с кадастровым номером _____ (ранее присвоенный кадастровый номер _____), расположенного в здании по адресу: Санкт-Петербург, _____, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга и являющегося имуществом казны Санкт-Петербурга (далее – Объект, Договор), заключенному с Обществом/ИП/ФЛ (ОГРН/ОГРНИП/Паспорт) (далее – Арендатор 1), к Обществу/ИП/ФЛ (ОГРН/ОГРНИП/Паспорт) (далее – Арендатор 2) путем заключения дополнительного соглашения к Договору, предусматривающего переуступку прав и обязанностей Арендатора 1 (далее – Дополнительное соглашение о переуступке).

2. Арендатору 1 в течение 30 календарных дней с даты издания настоящего распоряжения обеспечить перечисление в бюджет Санкт-Петербурга денежных средств в виде платы за переход прав и обязанностей арендатора по Договору в размере месячного размера арендной платы за Объект, установленной в соответствии с условиями Договора, по реквизитам, указанным в пункте _____ Договора для перечисления арендной платы (далее – Плата за переход прав).

3. Санкт-Петербургскому государственному казенному учреждению «Имущество Санкт-Петербурга» (ОГРН 1177847189190) (далее – СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга») обеспечить:

3.1. Направление Арендатору 1 и Арендатору 2 проекта Дополнительного соглашения о переуступке в течение 9 календарных дней с даты поступления Платы за переход прав, установив в качестве арендатора по Договору Арендатора 2.

3.2. Направление в течение пяти рабочих дней с даты подписания Дополнительного соглашения о переуступке в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, необходимых документов с заявлением для государственной регистрации Дополнительного соглашения о переуступке в установленном порядке.

4. Установить, что настоящее распоряжение утрачивает силу в случае непоступления Платы за переход прав в течение 30 календарных дней с даты издания настоящего распоряжения, неподписания Дополнительного соглашения о переуступке Арендатором 1 Арендатором 2 в течение трех месяцев с даты получения проекта Дополнительного соглашения о переуступке.

5. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Заместитель председателя Комитета
