

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту распоряжения Комитета имущественных отношений
Санкт-Петербурга «О внесении изменений в распоряжения
Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
от 15.04.2019 № 45-р, от 31.07.2019 № 127-р,
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 27.12.2022 № УРОНФ-3064/22 о целесообразности внесения изменений в примерную форму договора аренды объекта нежилого фонда, утвержденную распоряжением Комитета от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга» (далее – Примерная форма) в части исключения одного из условий для заключения договора субаренды (определение арендной платы за пользование объектом нежилого фонда методом индивидуальной оценки).

Пунктом 16 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ) предусмотрено право арендатора передавать в субаренду государственное имущество, права владения и (или) пользования на которое были предоставлены по результатам проведения торгов или в случае, когда торги признаны несостоявшимися, либо в случае, если указанные права предоставлены на основании государственного или муниципального контракта.

Право на передачу в субаренду объекта нежилого фонда, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга, предусмотрено пунктом 2.3.2 Примерной формы.

В соответствии с пунктом 2.3.2 Примерной формы Арендатор имеет право при соблюдении условий сдачи в субаренду, предусмотренных пунктами 2.2.12, 2.2.18 Договора, а также соответствующим разрешением Арендодателя, заключать договоры субаренды в пользу Арендодателя.

При этом одним из условий для заключения договора субаренды является определение арендной платы за пользование объектом нежилого фонда методом индивидуальной оценки.

Аналогичный по содержанию пункт содержится также в примерных формах договоров аренды, утвержденных распоряжениями Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 15.04.2019 № 45-р, и от 04.09.2019 № 156-р¹.

Федеральный закон № 135-ФЗ не предусматривает такого условия для заключения договора субаренды, в связи с чем предлагается примерные формы договоров аренды объектов нежилого фонда привести в соответствие с пунктом 16 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ.

¹ Распоряжение Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 15.04.2019 № 45-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 в порядке предоставления государственной преференции» (приложение № 3);

Распоряжение Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга 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» (приложение № 3).