

**Пояснительная записка  
к проекту постановления Правительства Санкт-Петербурга «О Программе  
приватизации государственного имущества Санкт-Петербурга на 2026 год  
и плановый период 2027 и 2028 годов»**

Проект постановления Правительства Санкт-Петербурга «О Программе приватизации государственного имущества Санкт-Петербурга на 2026 год и плановый период 2027 и 2028 годов» подготовлен в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 16.02.2005 № 59-15 «О приватизации государственного имущества Санкт-Петербурга».

Проектом предполагается включить в Программу приватизации государственного имущества Санкт-Петербурга на 2026 год находящиеся в казне Санкт-Петербурга неиспользуемые нежилые здания, являющиеся объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации, включенными в единый государственный реестр объектов культурного наследия (далее – Реестр).

Здания по адресу: г. Красное Село, Фабричный поселок, д. 2, литера А, и д. 7, литера А, признаны находящимися в неудовлетворительном состоянии (в порядке постановления Правительства Российской Федерации от 29.06.2015 № 646 (далее – Постановление)).

В соответствии со статьей 29 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации) объекты культурного наследия, включенные в реестр объектов культурного наследия и находящиеся в неудовлетворительном состоянии, могут приватизироваться путем продажи на конкурсе при условии их обременения требованиями: к содержанию и использованию объектов культурного наследия, включенных в реестр объектов культурного наследия; к сохранению таких объектов; к обеспечению доступа к таким объектам; к размещению наружной рекламы на таких объектах и их территориях, а также требованиями к установке надписей и обозначений, содержащих информацию об объекте культурного наследия.

Договор, предусматривающий отчуждение объекта культурного наследия, включенного в реестр объектов культурного наследия, в порядке приватизации, должен содержать в качестве существенного условия обременение приватизируемого объекта культурного наследия, включенного в реестр объектов культурного наследия, обязанностью нового собственника по выполнению требований охранного обязательства.

Также в договоре предусматриваются следующие существенные условия:

об обязанности нового собственника объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, выполнить в срок и в полном объеме условия конкурса;

о расторжении договора купли-продажи в случае нарушения новым собственником объекта культурного наследия предусмотренных пунктом 3 статьи 29 и (или) абзацем 10 пункта 4 статьи 29 Закона о приватизации существенных условий договора.

В силу статьи 28 Закона о приватизации приватизация объекта культурного наследия, являющегося зданием, строением или сооружением, путем продажи на конкурсе осуществляется с одновременным предоставлением лицу, приобретающему такой объект культурного наследия, земельного участка, занимаемого таким объектом и необходимого для его использования, в аренду.

Исключительное право на приобретение в собственность земельного участка, находящегося в государственной собственности, на котором расположен объект культурного наследия, приватизированный путем продажи на конкурсе, возникает у собственника такого объекта после выполнения условий конкурса (п. 14 ст. 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации).

Начальная (минимальная) цена продажи объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, устанавливается равной одному рублю.

В отношении здания по адресу: г. Ломоносов, ул. Сафронова, д. 7, литера А, акт отнесения/не отнесения объекта к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии в соответствии с Постановлением отсутствует.

Действие градостроительных регламентов, утвержденных в составе Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга, предусматривающих виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков, не распространяется на территории памятников (п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении объектов культурного наследия принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

Соответственно, вопрос приспособления приобретенных на торгах зданий под конкретный вид использования будет определяться собственниками с учетом полученных согласований Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП).

**1) г. Ломоносов, ул. Сафронова, д. 7, литера А, площадью 475.6 кв.м с кадастровым номером 78:40:0020527:1018 (далее – Здание 1).**

Здание 1 1916 года постройки не эксплуатируется. Этаж: подвал, 1, 2. Элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение/водоотведение, теплоснабжение. Здание 1 находится на земельном участке, ограниченном со всех сторон заборами соседних пользователей, в т.ч. ГБДОУ «Детский сад № 23 Петродворцового района Санкт-Петербурга», ГБОУ «Средняя общеобразовательная школа № 602».

Здание 1 является объектом культурного наследия регионального значения «Дача» на основании решения Исполкома Ленгорсовета от 16.07.1990 № 608, включено в Реестр. Объектом речного порта не является.

Охранное обязательство в отношении Здания 1 утверждено распоряжением КГИОП от 21.11.2016 №40-391.

Вопрос о продаже Здания 1 предварительно согласован с администрацией Петродворцового района Санкт-Петербурга.

Под Зданием 1 сформирован земельный участок с кадастровым номером 78:40:0020527:14 площадью 864 кв.м, право собственности Санкт-Петербурга зарегистрировано 24.02.2011.

**2) г. Красное Село, Фабричный поселок, д. 2, литера А, площадью 974.8 кв.м с кадастровым номером 78:40:0009035:2093 (далее – Здание 2).**

Здание 2 1917 года постройки не эксплуатируется. По материалам инвентаризации Здания 2, проведенной СПб ГБУ «ГУИОН» в 2024 году, объект утратил назначение, степень повреждения составляет 94%. Фактическое состояние основных конструктивных элементов: фундамент поврежден, стены, перекрытия и полы частично разрушены; имеются следы пожара; кровля полностью утрачена.

Ранее Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет) в отношении Здания 2 в порядке, установленном распоряжением от 31.07.2019 № 127-р (далее – Распоряжение), принято решение о вовлечении в хозяйственный оборот по программе «Рубль за метр». Аукционы в отношении Здания 2 проведены 01.02.2023 и 05.04.2023 и признаны несостоявшимися ввиду отсутствия заявок.

Здание 2 является объектом культурного наследия регионального значения «д. № 2» на основании решения Исполкома Ленгорсовета от 13.08.1990 № 694, включено в Реестр. Объектом речного порта не является.

Охранное обязательство в отношении Здания 2 утверждено распоряжением КГИОП от 15.10.2018 № 07-19-464/18. В отношении Здания 2 КГИОП составлен акт отнесения к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии от 09.08.2017.

Вопрос о продаже Здания 2 предварительно согласован с администрацией Красносельского района Санкт-Петербурга (далее – Администрация), КГИОП и Комитетом финансов Санкт-Петербурга (далее – КФ).

Под Зданием 2 сформирован земельный участок с кадастровым номером 78:40:0009035:2195 площадью 1442 кв.м, право собственности Санкт-Петербурга зарегистрировано 23.10.2015.

**3) г. Красное Село, Фабричный поселок, д. 7, литера А, площадью 575.1 кв.м с кадастровым номером 78:40:0009035:2096 (далее – Здание 3).**

Здание 3 1917 года постройки не эксплуатируется. По материалам инвентаризации Здания 3, проведенной СПб ГБУ «ГУИОН» в 2024 году, объект утратил назначение, степень повреждения Здания 3 составляет 96%. Фактическое состояние основных конструктивных элементов: фундамент поврежден, стены частично разрушены, следы пожара, кровля, перекрытия, полы полностью утрачены.

Ранее Комитетом в отношении Здания 3 в порядке, установленном Распоряжением, принято решение о вовлечении в хозяйственный оборот по программе «Рубль за метр». Аукционы в отношении Здания 3 проведены 01.02.2023 и 05.04.2023 и признаны несостоявшимися ввиду отсутствия заявок.

Здание 3 является объектом культурного наследия регионального значения «д. № 7» на основании решения Исполкома Ленгорсовета от 13.08.1990 № 694, включено в Реестр. Объектом речного порта не является.

Охранное обязательство в отношении Здания 3 утверждено распоряжением КГИОП от 03.07.2018 № 07-19-301/18. В отношении Здания 3 КГИОП составлен акт отнесения к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии от 09.08.2017.

Вопрос о продаже Здания 3 предварительно согласован с Администрацией, КГИОП и КФ.

Под Зданием 3 сформирован земельный участок с кадастровым номером 78:40:0009035:2193 площадью 1832 кв.м, право собственности Санкт-Петербурга зарегистрировано 12.05.2014.

Приватизация Зданий 1-3 будет способствовать приведению в надлежащее техническое состояние объектов культурного наследия за счет привлечения частного финансирования, а также снятию бюджетной нагрузки, связанной с необходимостью содержания Зданий за счет бюджета Санкт-Петербурга.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.06.2016 № 574 «Об общих требованиях к методике прогнозирования поступлений доходов в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации» предусмотрено применение метода прямого счета при прогнозировании объема доходов от реализации имущества, находящегося в государственной собственности<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Метод прямого счёта – это основанный на непосредственном использовании прогнозных значений объемных и стоимостных показателей, уровней ставок и других показателей, определяющих прогнозный объем поступлений прогнозируемого вида доходов.

Расчет рыночной стоимости имущества соответствует расчету с применением метода прямого счета при прогнозировании объема доходов от реализации имущества, находящегося в государственной собственности.

С учетом того, что начальная цена торгов по продаже объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, принимается равной одному рублю, к расчету поступлений в бюджет Санкт-Петербурга от приватизации Зданий 2-3 принимается указанная величина.

**Расчет объемов поступлений в бюджет  
Санкт-Петербурга от приватизации Зданий  
без учета земельной составляющей**

| <b>№<br/>п/п</b> | <b>Адрес</b>                                       | <b>Начальная цена торгов<br/>руб., без НДС</b> |
|------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>1</b>         | <b>2</b>                                           | <b>3</b>                                       |
| 1                | г. Ломоносов, ул. Сафронова, д. 7, литера А        | 9 500 000 <sup>2</sup>                         |
| 2                | г. Красное Село, Фабричный поселок, д. 2, литера А | 1                                              |
| 3                | г. Красное Село, Фабричный поселок, д. 7, литера А | 1                                              |
| <b>ИТОГО</b>     |                                                    | <b>9 500 002</b>                               |

Таким образом, прогноз доходов от реализации Зданий 1-3 составляет 9 500 002 руб. без учета НДС<sup>3</sup>.

Проект не подлежит процедуре оценки регулирующего воздействия согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 16.11.2023 № 1215 «Об оценке регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Санкт-Петербурга, экспертизе нормативных правовых актов Санкт-Петербурга и оценке фактического воздействия нормативных правовых актов, принимаемых органами государственной власти Санкт-Петербурга».

Акты, подлежащие признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или разработке в связи с принятием проекта, отсутствуют.

Принятие проекта не потребует затрат (расходов) бюджета Санкт-Петербурга.

Принятие Проекта не повлечет за собой необходимости обеспечения его информационно-рекламного сопровождения, поскольку Проект не затрагивает концептуальных и социально значимых проблем и вопросов, касающихся управления государственным имуществом. Учитывая, что проект не относится к числу наиболее важных нормативно-правовых актов, предоставление медиаплана не требуется.

**Председатель Комитета имущественных  
отношений Санкт-Петербурга**

**В.Ю.Уваров**

<sup>2</sup> в соответствии с отчетом об  
оценке рыночной стоимости  
Здания 1, изготовленным СПб  
ГБУ «ГУИОН»

<sup>3</sup> НДС является федеральным налогом и подлежит перечислению в федеральный бюджет, в связи с этим исключается из расчета объемов поступлений в бюджет Санкт-Петербурга