

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту распоряжения Комитета имущественных отношений
Санкт-Петербурга «О внесении изменений в распоряжение
Комитета по управлению городским имуществом от 05.07.2005 № 235-р,
распоряжение Комитета имущественных отношений
Санкт-Петербурга от 29.06.2018 № 80-р»
(далее – Проект)

Проектом в распоряжение Комитета по управлению городским имуществом от 05.07.2005 № 235-р «Об утверждении примерных форм инвестиционного договора и договора аренды земельного участка, предоставляемого для завершения строительства/реконструкции объекта недвижимости, договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях» (далее – Распоряжение № 235-р), а также в распоряжение Комитета имущественных отношений от 29.06.2018 № 80-р «Об утверждении Административного регламента Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга по предоставлению государственной услуги по заключению от имени Санкт-Петербурга договоров, предусматривающих реконструкцию или приспособление для современного использования объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга» (далее – Распоряжение № 80-р) вносятся следующие изменения.

1. В целях установления единых требований к обеспечению исполнения обязательств инвесторами (арендаторами) при оформлении договоров по объектам недвижимости, предоставляемым на инвестиционных условиях в соответствии 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», проектом предлагается в соответствии с распоряжением Комитета имущественных отношений от 31.05.2022 № 55-р «Об утверждении требований к обеспечению исполнения обязательств в виде банковской гарантии, залога, а также условий признания их достаточными и надежными для обеспечения исполнения обязательств по инвестиционному договору/договору аренды земельного участка на инвестиционных условиях» дополнить пункты 6.2.3 примерных форм инвестиционного договора, договоров аренды земельного участка на инвестиционных условиях, заключаемого без проведения торгов, а также заключаемого по результатам торгов, являющихся приложениями 1, 3 и 4 к Распоряжению № 235-р, положением о том, что инвестор (арендатор) обязуется представить обеспечение исполнения обязательства по перечислению денежных средств (арендной платы) по договору с начислением процентов, равных ставке рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации на день подписания договора, за период времени с даты подписания договора до даты платежа, установленной в договоре.

Аналогичное положение об обеспечении исполнения обязательства по перечислению денежных средств по инвестиционному договору (соглашению о реконструкции (о проведении работ по приспособлению для современного использования) предлагается установить в пункте 6.2.3 приложения № 2 к Административному регламенту Комитета имущественных отношений по предоставлению государственной услуги по заключению от имени Санкт-Петербурга договоров, предусматривающих реконструкцию или приспособление для современного использования объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга (далее – приложение № 2 к Административному регламенту), утвержденному Распоряжением № 80-р.

2. Проектом в примерную форму инвестиционного договора (приложение 1 к Распоряжению № 235-р) и приложение № 2 к Административному регламенту, утвержденному Распоряжением № 80-р, вносятся следующие изменения.

Из пункта 6.3.1 предлагается исключить норму о возможности регистрации инвестором права на объект незавершенного строительства, учитывая, что регистрация

права собственности на ОНС зачастую необходима инвестору в случае, если не представляется возможным реализовать инвестиционный проект в срок, установленный договором, и может рассматриваться как исключительная мера поддержки инвестора и создания дополнительных гарантий прав инвестора в случае возникновения обстоятельств, которые привели к невозможности завершения строительства в установленный договором срок¹.

На основании вышеизложенного представляется целесообразным из приложения 1 к Распоряжению № 235-р исключить пункт 6.3.3, предусматривающий право инвестора обратиться в Комитет имущественных отношений с заявлением о внесении изменений в договор, связанных с частичным завершением строительства объекта и разделением земельного участка в целях передачи его в дальнейшую эксплуатацию, в случаях, предусмотренных постановлением Правительства Санкт-Петербурга.

3. Проектом предлагается уточнить, что в случае добровольного обязательства арендатора по безвозмездной передаче результата инвестирования в государственную собственность Санкт-Петербурга после окончания строительства пункт 6.2.21 приложения 3 к Распоряжению № 235-р не подлежит включению в текст договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, заключаемого без проведения торгов.

В примечании к пункту 8.7 уточняется, что ссылка на пункт 6.2.2 1 включается в пункт 8.7 договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, заключаемого без проведения торгов, в случае, если постановление Правительства Санкт-Петербурга не содержит обязательство арендатора по безвозмездной передаче результата инвестирования в государственную собственность Санкт-Петербурга.

4. Проектом предлагается в разделе 12 «Прочие условия» примерных форм инвестиционного договора и договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, заключаемого без проведения торгов (приложения 1 и 3 к Распоряжению № 235-р), а также в приложении № 2 к Административному регламенту, утвержденному Распоряжением № 80-р, предусмотреть подписание договора в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Для третьих заинтересованных сторон предусматривается направление дополнительных экземпляров в виде скан-копии.

В случае проведения электронного аукциона договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях (приложение 4 к Распоряжению № 235-р) заключается в электронной форме.

В этой связи представляется целесообразным в пункте 12.4 примерной формы договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, заключаемого по результатам торгов, закрепить положение о том, что договор подписывается с использованием квалифицированной электронной подписи, сертификат ключа которой выдан удостоверяющим центром, аккредитованным Министерством связи и массовых коммуникаций Российской Федерации в соответствии с требованиями Федерального закона «Об электронной подписи», а скан-копия договора, подписанного с использованием электронной подписи, направляется по одному экземпляру в Комитет по строительству и Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга.

Также предлагается в разделе 14 «Реквизиты и подписи сторон» примерной формы договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, заключаемого по результатам торгов (приложение 4 к Распоряжению № 235-р), предусмотреть, что договор подписывается арендодателем и арендатором электронными квалифицированными подписями.

¹ Распоряжение Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 24.04.2020 № 53-р «О порядке принятия решения о даче согласия на регистрацию права собственности инвестора на объект незавершенного строительства»

5. Проектом вносится изменение в пункт 6.2.7.3 примерных форм договоров аренды земельного участка на инвестиционных условиях, заключаемого без проведения торгов, а также заключаемого по результатам торгов (приложения 3 и 4 к Распоряжению № 235-р), предусматривающее обязанность арендатора представлять арендодателю в месячный срок с момента истечения срока реализации второго этапа инвестиционного проекта (получение разрешения на строительство, производство строительных и иных работ, необходимых для ввода результата инвестирования в эксплуатацию, в том числе строительство (реконструкция) в соответствии с техническими условиями объектов инженерной инфраструктуры) разрешение на ввод результата инвестирования в эксплуатацию.

6. Проектом предлагается изложить в новой редакции паспорта объектов, содержащие сведения об объемах выполненных работ за истекший квартал, по формам, установленным приложением 7 к приложению 1 Распоряжения № 235-р, а также приложением 6 к приложениям 3 и 4 Распоряжения № 235-р.

В новой редакции предлагается также изложить паспорт объекта к инвестиционному договору, являющийся приложением 6 к приложению № 2 к Административному регламенту, утвержденному Распоряжением № 80-р.

Необходимость внесения изменений в формы паспортов объектов связана с обновлением в 2025 году параметризации методологии Национального рейтинга состояния инвестиционного климата в субъектах Российской Федерации, в том числе с добавлением в нее показателя «Доля инвестиций от проектов, сопровождаемых региональными командами, в общем объеме инвестиций (за год)», сведения для перспективного расчета значений по которому формируются Комитетом по инвестициям Санкт-Петербурга на базе предоставляемых инвесторами сведений об объемах выполненных работ по установленным Распоряжением формам паспортов объектов.

В частности, формы паспортов объектов дополняются информацией о планируемом количестве рабочих мест, создаваемых инвестором по итогам реализации проекта, а также уточняется, что сведения о планируемом объеме инвестиций должны быть указаны в общем описании проекта в тыс. рублях.