

Пояснительная записка
к проекту распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
«О внесении изменений в распоряжение Комитета имущественных отношений
Санкт-Петербурга от 28.02.2018 № 15-р» (далее – Проект).

Проект предусматривает внесение изменений в примерную форму договора аренды земельного участка (далее – проект Договора), предусмотренную административным регламентом Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет) по предоставлению государственной услуги по предоставлению в собственность или в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, или земельных участков, расположенных на территории Санкт-Петербурга, государственная собственность на которые не разграничена, на которых расположены здания, сооружения, утвержденным распоряжением Комитета от 28.02.2018 № 15-р (далее – административный регламент № 15-р), в части установления срока аренды земельного участка на котором расположено здание, строение, сооружение, являющееся объектом культурного наследия, находящееся в неудовлетворительном состоянии (далее – ОКН) и приватизированное путем продажи на конкурсе, с одновременным установлением размера платы за такой земельный участок в соответствии с пунктом 6 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации – один рубль в год на весь срок выполнения условий конкурса по продаже указанного объекта культурного наследия. Одновременно с этим, Проект учитывает предложения, изложенные Правовым управлением Комитета в служебной записке от 22.08.2025 № ПУ--1312/25.

Подпунктом 4 пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) установлен запрет на отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, вместе с земельным участком, в случае если осуществляется отчуждение объекта культурного наследия в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Федеральный закон № 178-ФЗ) путем продажи на конкурсе.

Вместе с тем пунктом 1 статьи 28 Федерального закона № 178-ФЗ предусмотрена обязанность предоставить лицу, приобретающему путем продажи на конкурсе ОКН, земельный участок занимаемый таким объектом и необходимый для его использования, в аренду на срок выполнения собственником ОКН условий конкурса по продаже такого объекта.

Абзацем пятым пункта 3 статьи 28 Федерального закона № 178-ФЗ установлено, что отказ в выкупе земельного участка или предоставление его в аренду не допускается, **за исключением случаев, предусмотренных законом.**

Пунктом 7 статьи 28 Федерального закона № 178-ФЗ установлено, что предоставление земельных участков собственникам расположенных на этих земельных участках зданий, строений, сооружений в аренду или в собственность осуществляется в порядке и на условиях, которые установлены земельным законодательством.

Основополагающим законодательным актом, регулирующим земельные отношения, является ЗК РФ.

Общий порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регламентирован главой V.1 ЗК РФ.

Статья 39.20 ЗК РФ регулирует особенности предоставления земельного участка, находящегося в государственной собственности, на котором расположены здание, сооружение.

Порядок предоставления в собственность или в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, или земельных участков, расположенных на территории Санкт-Петербурга, государственная собственность на которые не разграничена, на которых расположены здания, сооружения, регламентирован

административным регламентом № 15-р, в связи с чем Проектом предлагается внесение в него изменений.

Комитета

М.Г.Похил