

Пояснительная записка

к проекту распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО) «О внесении изменений в некоторые распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга и о признании утратившим силу распоряжения Комитета по управлению городским имуществом от 04.04.2006 № 62-р и частично утратившим силу распоряжения Комитета по управлению городским имуществом от 18.09.2008 № 181-р» (далее – Проект)

В соответствии с положениями примерных форм договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее – Объекты), предусмотренных распоряжениями Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 01.08.2018 № 94-р¹, от 15.04.2019 № 45-р², от 04.09.2019 № 156-р³, от 31.07.2019 № 127-р⁴ (далее – примерные формы), при наличии письменного согласия арендодателя арендатор вправе вносить авансированную арендную плату за любой период, в том числе с соответствующим дисконтированием в установленном порядке подлежащих уплате сумм.

Согласно распоряжению Комитета по управлению городским имуществом от 04.04.2006 № 62-р «О согласовании внесения авансированной арендной платы по договорам аренды объектов нежилого фонда» (далее – распоряжение № 62-р) расчет суммы единовременного авансированного арендного платежа по договору аренды объекта нежилого фонда осуществляется в порядке, установленном распоряжением Комитета финансов Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 213-р «Об утверждении Положения о порядке дисконтирования авансированной арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург» (далее – распоряжение № 213-р).

Относительно актуальности применения распоряжения № 213-р Комитетом финансов Санкт-Петербурга (далее – КФ) представлена позиция, содержащая следующий вывод.

Расчет годовой процентной ставки, применяемой для определения авансированной арендной платы, возможен исключительно на основе ставок доходности долговых обязательств Санкт-Петербурга, номинированных в рублях. Вместе с тем в условиях высоких процентных ставок доходности по облигациям в рублях сумма авансированной арендной платы будет существенно занижена относительно суммы платежей, поступающих в виде регулярного платежа арендной платы.

Распоряжение № 213-р было принято во исполнение пункта 6.8 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2004 № 2017 «О мерах по исполнению бюджета Санкт-Петербурга на 2005 год» и не подлежит применению к правоотношениям, возникшим в 2025 году.

Принимая во внимание позицию КФ Проект предусматривает внесение изменений в примерные формы в части исключения права арендатора на внесение авансированной арендной платы и признание утратившим силу распоряжения № 62-р.

¹ «Об утверждении примерной формы договора аренды неиспользуемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург»

² «Об утверждении Административного регламента Комитета 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»

³ «Об утверждении Административного регламента Комитета 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»

⁴ «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга»