

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»
(далее – Проект)

Проектом утверждается в новой редакции примерная форма договора аренды земельного участка, предоставляемого для завершения строительства/реконструкции объекта недвижимости, утвержденная распоряжением 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 соответственно – примерная форма договора, Распоряжение № 235-р).

В новой редакции примерной формы договора предусмотрено:

1. Установление нового порядка определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга, предоставляемые для завершения строительства/реконструкции/приспособления для современного использования объекта недвижимости.

Данные изменения подготовлены в связи с принятием Закона Санкт-Петербурга от 17.12.2025 № 770-154¹ и постановления Правительства Санкт-Петербурга от 23.01.2026 № 15², согласно которым в Санкт-Петербурге в соответствии с требованиями федерального законодательства установлен порядок определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга, и земельные участки, расположенные на территории Санкт-Петербурга, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, на основании кадастровой стоимости.

2. Согласно статье 2 Закона 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» инвестиционный договор - заключаемая в соответствии с настоящим Законом Санкт-Петербурга сделка, направленная на осуществление инвестиционной деятельности и представляющая собой смешанный договор, содержащий обязательства сторон по проведению строительства, реконструкции, проведению работ по приспособлению для современного использования, завершению строительства объекта недвижимости (иных инвестиционных условий).

¹ «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга, и земельные участки, расположенные на территории Санкт-Петербурга, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга».

² «О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга, и земельные участки, расположенные на территории Санкт-Петербурга, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга».

На основании изложенного наименование примерной формы договора дополнено словам «приспособления для современного использования». Кроме того, примерная форма договора дополнена отдельными положениями, устанавливающими обязательства арендатора, в случае если объект недвижимости является объектом культурного наследия (памятником истории и культуры) народов Российской Федерации.

3. По аналогии с положениями примерных форм инвестиционного договора и договоров аренды земельного участка на инвестиционных условиях, утвержденных Распоряжением № 235-р, в примерную форму договора внесены следующие изменения:

3.1. Раздел 4 «Обязанности сторон» изложен в новой редакции: исключены дублирующие обязанности арендатора.

3.2. Раздел 5 «Ответственность сторон» дополнен новым пунктом, предусматривающим направление арендатору предупреждения при выявлении впервые совершенных случаев неисполнения/ненадлежащего исполнения ряда условий договора аренды.