

Пояснительная записка
к проекту распоряжения Комитета имущественных отношений
Санкт-Петербурга «О внесении изменений в распоряжения Комитета
имущественных отношений Санкт-Петербурга от 15.04.2019 № 45-р,
от 31.07.2019 № 127-р, от 04.09.2019 № 156-р»

Проект распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО) «О внесении изменений в распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 15.04.2019 № 45-р, от 31.07.2019 № 127-р, от 04.09.2019 № 156-р» (далее - Проект) разработан с целью обеспечения поддержания в надлежащем состоянии объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее – Объект), и в связи с письмом Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Городской центр жилищных субсидий» от 17.02.2026 № 560/26-0-0.

Статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) установлено, что собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Административными регламентами, утвержденными распоряжениями КИО от 15.04.2019 № 45-р¹, от 04.09.2019 № 156-р², и распоряжением КИО от 31.07.2019 № 127-р³ установлены примерные формы гражданско-правовых договоров, заключаемых в отношении Объектов (далее соответственно – Примерные формы; Договор).

В соответствии с пунктом 1 статьи 615 ГК РФ, пунктом 2 статьи 689 ГК РФ арендодатель обязан пользоваться арендованным имуществом, ссудополучатель обязан пользоваться вещью в соответствии с условиями договора аренды или договора безвозмездного пользования соответственно, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Согласно статье 616 ГК РФ и статье 695 ГК РФ арендодатель/ссудополучатель обязан поддерживать имущество/вещь, полученную в аренду/безвозмездное пользование, в исправном состоянии, включая осуществление текущего и капитального ремонта, и нести все расходы на его/ее содержание, если иное не предусмотрено договором аренды/безвозмездного пользования.

В пункте 2.2.3 Примерной формы договора аренды и в пункте 2.2.2 Примерной формы договора безвозмездного пользования предусмотрена обязанность арендатора/ссудополучателя в течение шестидесяти дней со дня подписания соответствующего договора в случае, если Объект расположен в здании, сооружении, многоквартирном доме (далее – МКД), заключить с Организацией⁴

¹ Административный регламент КИО 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;

² Административный регламент КИО 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;

³ Распоряжение КИО от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга»;

⁴ Организация, обеспечивающая содержание и текущий ремонт имущества казны Санкт-Петербурга, - в отношении зданий, сооружений, нежилых помещений, расположенных в нежилых зданиях, сооружениях; юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие управление МКД, - в отношении нежилых помещений, расположенных в МКД (далее – Организация).

договор о долевом участии в расходах по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в здании, сооружении, МКД, в котором расположен Объект.

Также в соответствии с пунктом 2.2.19 Примерной формы арендатор/ссудополучатель обязуется принимать долевое участие в финансировании расходов по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в здании, сооружении, МКД, в котором расположен Объект, путем заключения с Организацией договора о долевом участии в расходах по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в здании, сооружении, МКД, в котором расположен Объект, в соответствии с пунктом 2.2.3/2.2.2 Примерной формы. Доля арендатора/ссудополучателя в расходах по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в здании, сооружении, МКД, в котором расположен Объект, определяется долей арендодателя/ссудодателя в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в здании, сооружении, МКД, которая пропорциональна размеру общей площади Объекта.

Вместе с тем арендаторы/ссудополучатели на основании Договоров занимают помещения также и в нежилых зданиях.

Поскольку Примерные формы не содержат положений, устанавливающих обязанность арендатора/ссудополучателя заключать от имени собственника договор о долевом участии в расходах по управлению нежилым зданием, Проектом Примерные формы дополнены необходимыми положениями.

Проект разработан в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», Порядком разработки и утверждения исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга административных регламентов предоставления государственных услуг (исполнения государственных функций), утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 25.07.2011 № 1037.

Принятие данного Проекта не повлечет выделения дополнительных средств из бюджета Санкт-Петербурга или сокращения доходной части бюджета Санкт-Петербурга и не потребует изменений, дополнений, отмены или разработки иных нормативных правовых актов Санкт-Петербурга.