

## Новое в регулировании



Новые правила предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для проведения строительства и реконструкции

Уважаемые коллеги!

23 апреля 2015 года был опубликован Закон Санкт-Петербурга «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» (далее – Закон), разработанный в связи с существенным изменением положений Земельного Кодекса РФ.

Законом предусмотрено, что ранее действовавшие правила предоставления объектов недвижимости для застройки\* полностью утрачивают юридическую силу.

Положения Закона распространяются на все случаи предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для целей осуществления инвестиционной деятельности, если результатом такой деятельности является вновь созданное недвижимое имущество. Новые правила не распространяются на ситуации, описанные в п. 2 ст. 1 Закона, например, на предоставление жилых и встроенных нежилых помещений, мансард, чердаков и подвалов для целей осуществления инвестиционной деятельности.

Законом отдельно урегулированы правила предоставления объектов недвижимости (зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства) и земельных участков. Кроме того, Законом предусмотрены правила установления инвестиционных условий при предоставлении объектов недвижимости.

\* Закон Санкт-Петербурга от 26 мая 2004 года N 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции».

Настоящее Информационное сообщение (Legal Alert) содержит сведения о принятых изменениях в законодательстве РФ, имеющих отношение к Вашей компании, предоставляющих права или закрепляющих определенные обязанности, а также влияющих на осуществление деятельности компании.

Если у вас возникли вопросы в отношении этого сообщения, пожалуйста свяжитесь:

**Дмитрий Некрестьянов**  
Партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям  
**моб. тел.:** +7(812) 944-82-70  
**тел.:** +7(812) 602-02-25  
✉ [dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru](mailto:dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru)

**Алексей Калинин**  
Юрист практики по недвижимости и инвестициям  
**моб.тел.:** +7(965) 037-26-33  
**тел.:** +7(812) 602-02-25  
✉ [aleksey.kalinkin@kachkin.ru](mailto:aleksey.kalinkin@kachkin.ru)

## Общие правила предоставления объектов недвижимости

Предоставление объектов недвижимости частным лицам осуществляется, как правило, на торгах в форме аукциона. **Целевое предоставление объектов недвижимости** возможно в следующих ситуациях:

1. если реконструкция (приспособление для современного использования) проводится в целях создания здания для совершения религиозных обрядов;
2. для целей реконструкции производственных объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, если результатом инвестирования будет являться производственный объект, объект инженерной и транспортной инфраструктур;
3. в соответствии с соглашениями, заключенными Санкт-Петербургом с Российской Федерацией, субъектами РФ, иностранными государствами, а также в соответствии с соглашениями между Российской Федерацией и иностранными государствами;
4. в соответствии с целевыми программами Санкт-Петербурга, федеральными целевыми программами;
5. единственному участнику несостоявшихся торгов.

При этом целевое предоставление объектов недвижимости возможно **только при наличии оснований для предоставления земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, целевым назначением в порядке**, установленном Правительством Санкт-Петербурга. Правовой акт Правительства, устанавливающий порядок предоставления объекта недвижимости в этом случае, пока не утвержден.

Кроме того, Законом предусмотрена возможность заключения **соглашений о реконструкции объектов недвижимости** со следующими правообладателями:

- с потенциальным инвестором, если он наряду с Санкт-Петербургом является участником долевой собственности на объект недвижимости при отсутствии иных участников долевой собственности либо получил разрешение от всех иных участников долевой собственности, либо общее согласие жильцов осуществлять инвестиционную деятельность в отношении указанных объектов недвижимости;
- с религиозной организацией, которой здание, строение, сооружение предоставлено в безвозмездное пользование;
- с арендатором объекта недвижимости, если договор аренды объекта недвижимости заключен на срок не менее десяти лет и не предусматривает возможности его расторжения в связи с реконструкцией (приспособлением для современного использования) объекта недвижимости.

Заключение соглашения о реконструкции также допускается **только при наличии оснований для целевого предоставления земельного участка, на котором расположен объект недвижимости.**

## Общие правила предоставления земельных участков

Земельные участки для строительства предоставляются по общему правилу на торгах. Без проведения торгов допускается заключение договоров аренды и купли-продажи (целевое предоставление) в случаях, предусмотренных Земельным Кодексом РФ.\*\* Кроме того, Законом допускается **заключение без проведения торгов соглашений о застройке земельного участка** со следующими правообладателями земельных участков:

- с арендатором в случае, если договор заключен в отношении земельного участка, на котором расположено здание, строение, сооружение, находящееся в собственности, хозяйственном ведении такого арендатора, а правоустанавливающие документы на указанный земельный участок не содержат разрешений застраивать земельный участок;
- с лицом, владеющим на праве постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, на котором расположено здание, строение, сооружение, находящееся в оперативном управлении такого лица, если правоустанавливающие документы на указанный земельный участок не содержат разрешений застраивать земельный участок.

В развитие положений Земельного Кодекса РФ Законом предусмотрены случаи, когда земельный участок может предоставляться в аренду для размещения объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения, для реализации масштабных инвестиционных проектов без проведения торгов.

К **социально-культурным** отнесены объекты, размещаемые на основании следующих видов разрешенного использования участков: социальное обслуживание, здравоохранение, образование и просвещение, культурное развитие, обеспечение научной деятельности, спорт, обеспечение внутреннего правопорядка.

Объекты **коммунально-бытового назначения** определяются на основании следующих видов разрешенного использования: коммунальное обслуживание, бытовое обслуживание, общее пользование территории.

К **масштабным инвестиционным проектам** Законом отнесены стратегические инвестиционные проекты, включенные в соответствующий перечень в порядке, предусмотренном законодательством Санкт-Петербурга, и проекты, реализуемые путем участия Санкт-Петербурга в государственно-частном партнерстве.

## Инвестиционные условия при предоставлении объектов недвижимости и земельных участков

Законом предусмотрено, что в состав инвестиционных условий входят:

1. правовая форма предоставления объекта недвижимости и результата инвестирования инвестору;

\*\* Статьи 39.3 и 39.6 Земельного Кодекса РФ.

2. плата за предоставление объектов недвижимости;
3. срок действия договора аренды или инвестиционного договора;
4. иные права и обязанности инвестора и Санкт-Петербурга.

Формирование инвестиционных условий при заключении конкретного договора осуществляется в порядке, установленном Правительством Санкт-Петербурга, который пока не разработан.

При этом плата за предоставление объектов недвижимости может по решению Правительства Санкт-Петербурга устанавливаться в виде платежей, определенных в твердой сумме, в виде предоставления определенных услуг, выполнения работ либо передачи вещи в собственность Санкт-Петербурга.

Законом также урегулирован ряд процедурных вопросов, связанных с порядком предоставления объектов недвижимости, распределением полномочий по принятию подзаконных актов, необходимых для реализации предусмотренных в Законе правил, установлены специальные основания отказа для предоставления объектов недвижимости и земельных участков без проведения торгов.

Закон вступает в силу с 4 мая 2015 года, с этого момента также утрачивает силу Закон Санкт-Петербурга от 9 июля 1998 года N 191-35 «Об инвестициях в недвижимость Санкт-Петербурга».

Настоящее Информационное сообщение не является юридическим заключением, учитывающим особенности Вашей компании, а также охватывающим все возможные условия ведения предпринимательской деятельности, и не может заменять собой необходимость получения юридической консультации или заключения в конкретных практических ситуациях.