

Новое в регулировании



Концессии и соглашения о ГЧП в Санкт-Петербурге: новые правила регулирования

22 октября 2019 года был опубликован Закон Санкт-Петербурга от 02.10.2019 № 461-105 «О порядке предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, при исполнении концессионных соглашений, соглашений о государственно-частном партнерстве и внесении изменений в отдельные законы Санкт-Петербурга».

Указанный закон вносит изменения, упрощающие реализацию концессий и соглашений о государственно-частном партнерстве (ГЧП) в Санкт-Петербурге.

Так, в частности, за земельные участки, на которых располагаются объекты концессий, соглашений о ГЧП и (или) которые необходимы для деятельности, предусмотренной указанными соглашениями, устанавливается специальный размер арендной платы, который применяется в течение всего срока действия соглашения. Такая годовая арендная плата будет составлять 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка. Важно, что новые правила не применяются к земельным участкам, предоставленным/подлежащим предоставлению по концессиям и соглашениям о ГЧП, которые заключены до дня вступления в силу рассматриваемого закона Санкт-Петербурга.

Ранее подобный размер арендной платы (1,5% от кадастровой стоимости) действовал в Санкт-Петербурге только на инвестиционной стадии проекта. Отметим, что в России не очень много регионов, где бы для концессий, соглашений о ГЧП устанавливался отдельный (отличный от общего) размер арендной платы, и тем более на весь срок действия соглашения*.

* При этом есть примеры регионов, где специальный размер арендной платы устанавливается только для первых нескольких лет реализации проекта/для инвестиционной стадии проекта (например, для первых 5 лет – в Пензенской области), а также есть отдельные регионы, где размер арендной платы определяется концессионным соглашением, однако исходя из обязательных платежей, установленных законодательством РФ и связанных с правом владения и пользования концедента земельным участком (например, в Нижегородской области).

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:

Денис Качкин

Управляющий партнер,
руководитель практики по
инфраструктуре и ГЧП
моб. тел.: +7(921) 969-85-05
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ denis.kachkin@kachkin.ru

Лусине Арутюнян

Юрист практики по
инфраструктуре и ГЧП
моб. тел.: +7(951) 648-36-21
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ lusine.arutyunyan@kachkin.ru

Дополнительно рассматриваемым законом внесены поправки, касающиеся уничтожения имущества, находящегося в собственности Санкт-Петербурга, в связи с исполнением концессионного соглашения, соглашения о ГЧП.

Так, предусмотрена возможность сноса нежилых зданий, строений, сооружений, которые признаны в порядке, установленном Правительством Санкт-Петербурга, подлежащими сносу в целях исполнения концессионного соглашения, соглашения ГЧП. Предварительно представляется, что в указанном случае для сноса будет необязательно признание таких объектов аварийными – однако для подтверждения этого предположения следует дождаться порядка признания объектов подлежащими сносу, который будет установлен Правительством Санкт-Петербурга.

Кроме того, будет упрощено уничтожение движимого имущества Санкт-Петербурга, переданного концессионеру, частному партнеру, а также недвижимого имущества Санкт-Петербурга, рассмотренного выше – подготовка и принятие решения об уничтожении такого имущества будут осуществляться без предварительного рассмотрения коллегиальным совещательным органом. Это значительно упрощает реализацию проектов, в частности, в случаях, когда в процессе реализации концессионного соглашения концессионеру потребуется заменить движимое имущество, входящее в состав объекта соглашения, которое утратило потребительские свойства.

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.