



Правовой акт имеет
нормативный характер

Начальник
Нормативно-методического Управления

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

М.Е. Ассенов

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

ОКУД

25. 05. 2026.

№ 58-р

**О внесении изменений в распоряжение
Комитета по управлению городским
имуществом от 05.07.2005 № 235-р
и в распоряжение Комитета имущественных
отношений Санкт-Петербурга
от 31.05.2022 № 55-р**

1. Внести в распоряжение 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 – Распоряжение) следующие изменения:

1.1. В приложении 3 к Распоряжению:

1.1.1. Пункт 2.7 изложить в следующей редакции:

«2.7. Арендная плата - совокупность денежных средств, указанных в пунктах 4.1 (4.1.1) <*>, 4.5 - 4.5.2 <*>, 4.6 - 4.6.2 Договора.

<*> Вместо ссылки на пункт 4.1 Договора указывается ссылка на пункт 4.1.1 Договора при условии включения в Договор пункта 4.3.

<*> Пункты 4.5 - 4.5.2 указываются в случае включения в текст Договора пунктов 4.5 - 4.5-2».

1.1.2. Пункт 2.8 исключить.

1.1.3. Пункт 3.1 изложить в следующей редакции:

«3.1. _____

(описание инвестиционного проекта согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга (в случае предоставления Объекта целевым назначением обязательно указывается функциональное назначение и максимальная площадь результата инвестирования)»

1.1.4. Пункты 4.1 - 4.4 изложить в следующей редакции:

«4.1. Общая сумма подлежащей перечислению Арендатором арендной платы составляет в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга _____ рублей на период строительства, установленный

(цифрами, прописью)

пунктом 5.2.2 Договора.

4.1-1. <1> Размер ежегодной арендной платы в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга составляет _____ рублей.

(цифрами, прописью)

 <1> Пункт включается в Договор в случае принятия Правительством Санкт-Петербурга решения об уменьшении платы за предоставление Участка для строительства, ранее установленный срок уплаты которой не наступил, путем установления ежегодной арендной платы за Участок в размере 1,5 процента кадастровой стоимости такого Участка.

4.1.1. <2> С учетом пункта 4.3 Договора общая сумма арендной платы, подлежащая перечислению Арендатором, на срок строительства, установленный в пункте 5.2.2 Договора, в виде платежей, определенных в твердой сумме, составляет _____ рублей (цифрами, прописью).

 <2> Пункт 4.1.1 включается в Договор в случае включения в Договор пункта 4.3.

4.2. Перечисление арендной платы, указанной в пункте 4.1 Договора, осуществляется Арендатором в порядке, предусмотренном подпунктом 4.2.1 Договора.

Вариант 1: <3> 4.2.1. В полном объеме в месячный срок со дня заключения Договора.

 <3> В Договоре по выбору арендатора указывается вариант 1 или вариант 2.

Вариант 2: 4.2.1. В соответствии с приложением 4 к Договору поквартально равными долями, уплачиваемыми не позднее 10-го числа первого месяца оплачиваемого календарного квартала (в первом квартале календарного года - не позднее 31 января), в течение срока строительства, указанного в постановлении Правительства Санкт-Петербурга.

При этом на сумму, подлежащую перечислению в оплачиваемом квартале, начисляются проценты, равные ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на день подписания Договора, за период времени с даты подписания Договора до даты платежа, установленной в Договоре.

Арендатор вправе в течение срока действия Договора единовременно и досрочно выплатить оставшуюся часть всей денежной суммы, указанной в пункте 4.1 (4.1.1) <*> Договора, с начислением на нее процентов, равных ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на день подписания Договора, за период со дня подписания Договора до даты ее внесения.

 <*> Вместо ссылки на пункт 4.1 Договора указывается ссылка на пункт 4.1.1 Договора при условии включения в Договор пункта 4.3.

Стороны принимают к сведению, что проценты, указанные в настоящем пункте, не являются неустойкой и применяются для целей определения размера арендной платы по Договору.

4.3. <4> Стороны принимают ко вниманию, что сумма арендной платы, указанная в пункте 4.1 Договора, включает в себя платежи, определенные в твердой сумме, и установленную в форме обязательства Арендатора, указанного в пункте 6.2.23 (6.2.24) Договора, часть арендной платы в размере _____ (цифрами, прописью).

 <4> Пункт 4.3 включается в Договор в случае, если постановление Правительства Санкт-Петербурга содержит обязательство Арендатора передать в собственность участникам долевого строительства, нуждающимся в защите, жилые помещения либо обязательство Арендатора передать в собственность Санкт-Петербурга нежилые и(или) жилые помещения.

Общая сумма арендной платы за срок строительства, установленный в пункте 5.2.2 Договора, подлежащая перечислению в виде платежей, определенных в твердой сумме, с учетом положений настоящего пункта, подлежит отражению в пункте 4.1.1 Договора.

4.4. <4.1> В случае неисполнения Арендатором обязательства, указанного в пункте 6.2.23 Договора, Арендатор выплачивает денежные средства в размере, равном произведению общей площади помещений, подлежащих передаче в собственность Санкт-Петербурга, на среднюю расчетную стоимость строительства одного квадратного

метра общей площади нежилых помещений, которая определяется Комитетом по государственному заказу Санкт-Петербурга, с начислением процентов, размер которых определяется ставкой рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей в соответствующие периоды с даты подписания Договора до даты, указанной в пункте 6.2.23 Договора.

Арендатор выплачивает денежные средства, указанные в абзаце первом настоящего пункта, в месячный срок после истечения срока, установленного пунктом 6.2.23 Договора.

 <4.1> Пункт 4.4 включается в Договор в случае, если постановление Правительства Санкт-Петербурга содержит обязательство Арендатора передать в собственность Санкт-Петербурга нежилые помещения».

1.1.5. В сноске <4-2> к пункту 4.5.2, в сноске <4-3> к пункту 4.6.2, в пункте 6.1.6, в сноске <5> к пункту 6.1.6, в сноске <6> к пункту 6.2.3, в пункте 6.2.19, в сноске <8> к пункту 6.2.19, в приложении 4 цифровое обозначение «4.3.1» заменить цифровым обозначением «4.2.1».

1.1.6. В сноске <*> к пункту 5.2.1 слова «указанной статьи» заменить словами «статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации».

1.1.7. В сноске <*> к пункту 6.1.5 цифровое обозначение «4.4» заменить цифровым обозначением «4.3».

1.1.8. В пунктах 6.2.3, 6.2.8, 8.3 цифровое обозначение «4.3» заменить цифровым обозначением «4.2».

1.1.9. Дополнить пунктом 6.2.3-1 следующего содержания:

«6.2.3-1. <6-1> Представить Арендодателю соответствующее требованиям, установленным правовым актом Арендодателя, обеспечение исполнения обязательства по перечислению денежных средств, указанных в пункте 4.4 Договора, а также по уплате неустойки в связи с нарушением указанного обязательства в виде банковской гарантии.

Арендатор обязан представить Арендодателю оригинал банковской гарантии в течение двух месяцев с даты подписания Договора.

Обязательство Арендатора, предусмотренное настоящим пунктом, считается исполненным с момента представления Арендодателю оригинала банковской гарантии.

 <6-1> Пункт включается в Договор в случае, если постановление Правительства Санкт-Петербурга содержит обязательство Арендатора предоставить в собственность Санкт-Петербурга нежилые помещения».

1.1.10. В пункте 6.2.15 слова «приложение б» заменить словами «приложение 3».

1.1.11. Пункты 6.2.17 - 6.2.17.2 исключить.

1.1.12. В пункте 7.1 слова «а также определенные в соответствии с пунктом 4.2 Договора,» исключить.

1.1.13. Пункт 7.6 исключить.

1.1.14. Пункт 7.7 считать пунктом 7.6.

1.1.15. Пункт 8.2 изложить в следующей редакции:

«8.2. В случае нарушения условий пункта 6.2.3 <14-1>, 6.2.3-1 <15>, 6.2.24 <16> Договора Арендатору начисляются пени в размере 0,05% от суммы, указанной в пункте 4.1 Договора, за каждый день просрочки.

 <14-1> Ссылка на пункт 6.2.3 включается в пункт 8.2 Договора в случае включения в Договор пункта 4.2.1 согласно варианту 2.

<15> Ссылка на пункт 6.2.3-1 включается в пункт 8.2 Договора в случае, если постановление Правительства Санкт-Петербурга содержит обязательство Арендатора предоставить в собственность Санкт-Петербурга нежилые помещения.

<16> Ссылка на пункт 6.2.24 включается в пункт 8.2 Договора в случае, если постановление Правительства Санкт-Петербурга содержит обязательство Арендатора предоставить в собственность участникам долевого строительства, нуждающимся в защите, жилые помещения».

1.1.16. Дополнить пунктом 8.3-1 следующего содержания:

«8.3-1. <16-1> В случае нарушения пункта 6.2.23 Договора Арендатору начисляется штраф в размере 10 % от денежной суммы, указанной в пункте 4.3 Договора.

<16-1> Пункт 8.3-1 включается в Договор в случае, если постановление Правительства Санкт-Петербурга содержит обязательство Арендатора предоставить в собственность Санкт-Петербурга нежилые помещения».

1.1.17. В пункте 8.7 цифровое обозначение «6.2.17» исключить.

1.1.18. В пункте 8.11 и в сноске <18> к пункту 8.11 цифровое обозначение «7.7» заменить цифровым обозначением «7.6».

1.1.19. Пункт 10.2.2 изложить в следующей редакции:

«10.2.2. При нарушении условий, предусмотренных пунктами 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3 <18-1>, 6.2.3-1 <18-2>, 6.2.6 Договора.

<18-1> Ссылка на пункт 6.2.3 включается в пункт 10.2.2 Договора в случае включения в Договор пункта 4.2.1 согласно варианту 2.

<18-2> Ссылка на пункт 6.2.3-1 включается в Договор в случае, если постановление Правительства Санкт-Петербурга содержит обязательство Арендатора предоставить в собственность Санкт-Петербурга нежилые помещения».

1.1.20. Пункт 10.2.5 изложить в следующей редакции:

«10.2.5. <20> При неисполнении Арендатором условия о передаче в собственность Санкт-Петербурга нежилых и(или) жилых помещений, установленного пунктом 6.2.23 Договора, и невыплате денежных средств, указанных в пункте 4.4 Договора.

<20> Пункт 10.2.5 включается в Договор в случае, если постановление Правительства Санкт-Петербурга содержит обязательство Арендатора предоставить в собственность Санкт-Петербурга нежилые и(или) жилые помещения».

1.1.21. Раздел 13 «ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ» изложить в следующей редакции:

«13. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

1. Приложение 1. Постановление Правительства Санкт-Петербурга - ____ л.

2. Приложение 2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости.

3. Приложение 3. Паспорт объекта.

4. Приложение 4. График перечисления денежных средств по Договору - ____ л.

5. Приложение 5. Акт приема-передачи Участка».

1.1.22. Приложение 6 считать приложением 3.

1.2. В сноске <*> к пункту 5.2.1 приложения 4 к Распоряжению слова «указанной статьи» заменить словами «статья 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации».

2. Внести изменения в Требования к обеспечению исполнения обязательств в виде банковской гарантии, залога, а также условия признания их достаточными и надежными для обеспечения исполнения обязательства по инвестиционному договору/договору аренды земельного участка на инвестиционных условиях, утвержденные распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.05.2022 № 55-р (далее – Требования), следующие изменения:

2.1. Пункт 1 Требований после абзаца третьего дополнить абзацем следующего содержания:

«- по перечислению денежных средств в случае неисполнения инвестором/арендатором

обязательства по передаче нежилых помещений в собственность Санкт-Петербурга в срок, установленный Договором;».

2.2. Дополнить Требования пунктом 2.1.1 следующего содержания:

«2.1.1. Требования к обеспечению исполнения обязательства по перечислению денежных средств в случае неисполнения арендатором/инвестором обязательства по передаче нежилых помещений в собственность Санкт-Петербурга в срок, установленный Договором, в виде банковской гарантии

Банковская гарантия должна быть безотзывной и в соответствии с требованиями пункта 4 статьи 368 Гражданского кодекса Российской Федерации содержать сведения о:

- дате выдачи;
- принципале;
- бенефициаре;
- гаранте;
- основном обязательстве, исполнение по которому обеспечивается банковской гарантией;

- денежной сумме, подлежащей выплате: указывается сумма денежных средств в размере, равном произведению общей площади нежилых помещений, подлежащей передаче в собственность Санкт-Петербурга, на среднюю расчетную стоимость строительства одного квадратного метра общей площади нежилых помещений, которая определяется Комитетом по государственному заказу Санкт-Петербурга, с начислением процентов, размер которых определяется ставкой рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей в соответствующий период с даты подписания Договора до предусмотренной им даты передачи объектов нежилого фонда в собственность Санкт-Петербурга, а также уплату неустойки в случае нарушения инвестором/арендатором обязательства, обеспеченного банковской гарантией, определяемой как десять процентов от денежной суммы, указанной в пункте 4.3 Договора;

- сроке действия банковской гарантии, который должен превышать срок исполнения обязательств не менее чем на шесть месяцев;

- обстоятельстве, при котором гарантом должна быть выплачена денежная сумма, подлежащая выплате, а именно: получение гарантом письменного требования Комитета (бенефициара) на бумажном носителе или в форме электронного документа, содержащего указание о наступлении следующего обстоятельства:

нарушение срока, установленного Договором, для исполнения обязательства по передаче нежилых помещений в собственность Санкт-Петербурга, невыплата денежных средств, указанных в настоящем пункте, в срок, установленный Договором, и возникновение неустойки, предусмотренной Договором.

Также банковская гарантия должна содержать:

- обязанность гаранта уплатить Комитету неустойку в размере 0,1 процента денежной суммы, подлежащей уплате за каждый день просрочки выплаты гарантом по банковской гарантии;

- условие, согласно которому исполнением обязательств гаранта по банковской гарантии является фактическое поступление денежных сумм на счет Комитета;

- условие о рассмотрении споров, вытекающих из банковской гарантии, в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Запрещается включение в условия банковской гарантии требования о представлении Комитетом гаранту судебных актов, подтверждающих неисполнение инвестором/арендатором обязательств, обеспечиваемых банковской гарантией.

Допускается включение в банковскую гарантию условия о ее изменении (в письменной форме) гарантом с согласия Комитета (бенефициара)».

2.3. В последнем абзаце пункта 2.3 Требований слова «пункте 2.2» заменить словами «пунктах 2.1 и 2.1.1».

3. Управлению информатизации и автоматизации в течение десяти рабочих дней обеспечить:

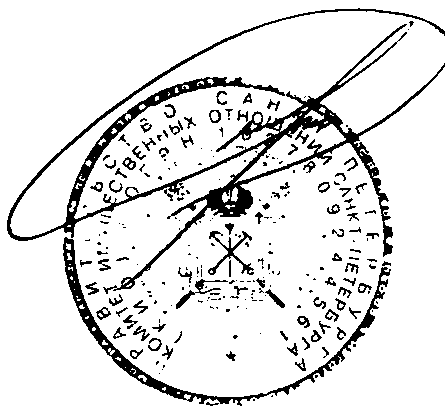
3.1. Внесение изменений, изложенных в пунктах 1-1.2 настоящего распоряжения, в шаблоны примерных форм гражданско-правовых договоров, указанных в настоящем распоряжении, содержащихся в государственной информационной системе «Информационно-технологическая система Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга»

3.2. Размещение настоящего распоряжения на официальном сайте Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Организационному управлению в течение десяти рабочих дней обеспечить направление настоящего распоряжения в общедоступные базы правовой информации.

5. Контроль за выполнением настоящего распоряжения остается за председателем Комитета.

Председатель Комитета



В.Ю.Уваров