

**ЗАКОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА****О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ,  
НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА,  
ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И ПРИСПОСОБЛЕНИЯ  
ДЛЯ СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Принят Законодательным Собранием Санкт-Петербурга  
26 мая 2004 года

Список изменяющих документов  
(в ред. Законов Санкт-Петербурга от 22.04.2015 [N 203-36](#),  
от 09.03.2017 [N 115-17](#), от 28.02.2018 [N 84-18](#), от 18.07.2018 [N 434-90](#),  
от 19.12.2018 [N 773-165](#), от 19.02.2019 [N 52-9](#))

Настоящим Законом Санкт-Петербурга устанавливается порядок предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для осуществления инвестиционной деятельности на территории Санкт-Петербурга.

**Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ****Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона Санкт-Петербурга**

1. Настоящим Законом Санкт-Петербурга устанавливаются порядок и условия предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, а также в иных случаях, предусмотренных настоящим Законом Санкт-Петербурга, для целей осуществления инвестиционной деятельности, если результатом такой деятельности является вновь созданное недвижимое имущество (новая вещь), в том числе для целей комплексного освоения территории. Настоящим Законом Санкт-Петербурга определяется порядок предоставления лицам, имеющим имущественные права на объекты недвижимости, находящиеся в собственности Санкт-Петербурга, согласия на их застройку, реконструкцию, приспособление для современного использования, определяются органы государственной власти Санкт-Петербурга, уполномоченные принимать решения о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге, а также определяется порядок уничтожения находящихся в собственности Санкт-Петербурга объектов капитального строительства, уничтожение которых является необходимым для создания результата инвестирования.

(в ред. [Закона](#) Санкт-Петербурга от 28.02.2018 [N 84-18](#))

2. Настоящий Закон Санкт-Петербурга не регулирует отношения, связанные с предоставлением:

отдельных жилых и встроенных нежилых помещений, мансард, чердаков и подвалов для целей осуществления инвестиционной деятельности;

земельного участка, образованного в результате раздела ограниченного в обороте земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства, огородничества или для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства, и отнесенного к имуществу общего пользования данной некоммерческой организации;

(в ред. [Закона](#) Санкт-Петербурга от 19.12.2018 N 773-165)

земельного участка гражданам для индивидуального жилищного строительства;

земельного участка для комплексного освоения в целях и случаях, предусмотренных Земельным [кодексом](#) Российской Федерации, за исключением комплексного освоения территории;

(в ред. [Закона](#) Санкт-Петербурга от 28.02.2018 N 84-18)

объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, в порядке, установленном федеральными законами о приватизации государственного имущества.

## **Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе Санкт-Петербурга**

Для целей настоящего Закона Санкт-Петербурга используются следующие основные понятия:

1) объекты недвижимости - земельные участки, здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства, находящиеся в собственности Санкт-Петербурга, а также находящиеся в федеральной собственности, в отношении которых органам государственной власти Санкт-Петербурга переданы полномочия по распоряжению в соответствии с Федеральным [законом](#) "О содействии развитию жилищного строительства";

2) инвесторы - физические и юридические лица, а также создаваемые на основе договора о совместной деятельности и не имеющие статуса юридического лица объединения юридических лиц, государственные органы, органы местного самоуправления, а также иностранные субъекты предпринимательской деятельности;

3) потенциальный инвестор - лицо, имеющее намерение участвовать в инвестиционной деятельности и осуществляющее действия, предусмотренные настоящим Законом Санкт-Петербурга, до заключения инвестиционного договора, договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, договора купли-продажи земельного участка на инвестиционных условиях;

4) 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 (в случаях, указанных в [абзацах третьем - пятом](#) настоящего пункта), реконструкции, проведению работ по приспособлению для современного использования, завершению строительства объекта недвижимости (иных инвестиционных условий). Под инвестиционным договором в настоящем Законе Санкт-Петербурга понимаются также:

соглашения с собственниками объекта недвижимости (собственниками помещений в объекте недвижимости, пользователями, владельцами) о реконструкции, проведении работ по приспособлению для современного использования зданий, строений, сооружений в целях установления порядка осуществления инвестиционной деятельности в отношении указанного объекта недвижимости;

соглашения о застройке земельных участков;

договоры о развитии застроенных территорий, заключаемые в соответствии с Градостроительным [кодексом](#) Российской Федерации и [статьей 14](#) настоящего Закона Санкт-Петербурга;

договоры безвозмездного пользования земельными участками;

5) договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях - заключаемый в

соответствии с федеральными законами и настоящим Законом Санкт-Петербурга смешанный договор, направленный на осуществление инвестиционной деятельности в отношении земельного участка и содержащий обязательства сторон по аренде земельного участка, его застройке и выполнению иных инвестиционных условий;

под договором аренды земельного участка на инвестиционных условиях в настоящем Законе Санкт-Петербурга понимаются также:

(абзац введен [Законом](#) Санкт-Петербурга от 28.02.2018 N 84-18)

договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях для комплексного освоения территории;

(абзац введен [Законом](#) Санкт-Петербурга от 28.02.2018 N 84-18)

договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях, образованного из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;

(абзац введен [Законом](#) Санкт-Петербурга от 28.02.2018 N 84-18)

6) договор купли-продажи земельного участка на инвестиционных условиях - заключаемая в соответствии с федеральными законами и настоящим Законом Санкт-Петербурга сделка по возмездному отчуждению находящегося в государственной собственности земельного участка, предназначенного для строительства, и выполнению инвестиционных условий;

7) инвестиционные условия - совокупность прав и обязанностей Санкт-Петербурга и инвестора при предоставлении объектов недвижимости, которые определены в соответствии с настоящим Законом Санкт-Петербурга;

8) результат инвестирования - вновь созданная в результате инвестиционной деятельности вещь - недвижимое имущество;

9) целевое предоставление - предоставление объектов недвижимости в соответствии с федеральными законами и настоящим Законом Санкт-Петербурга без проведения торгов;

10) адресный план подготовки документов для торгов на право строительства, реконструкции, приспособления для современного использования - перечень объектов недвижимости, утверждаемый в целях обеспечения подготовки документации, необходимой для предоставления объектов недвижимости на торгах, в порядке, установленном Правительством Санкт-Петербурга.

### **Статья 3. Общие положения о предоставлении объектов недвижимости**

1. Решение о предоставлении объектов недвижимости для целей строительства, комплексного освоения территории, реконструкции и приспособления для современного использования и об установлении инвестиционных условий принимается Правительством Санкт-Петербурга.

(в ред. [Закона](#) Санкт-Петербурга от 28.02.2018 N 84-18)

Уполномоченный Правительством Санкт-Петербурга исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга заключает от имени Санкт-Петербурга договоры купли-продажи земельных участков на инвестиционных условиях и аренды земельных участков на инвестиционных условиях либо инвестиционные договоры по результатам торгов на предоставление объектов недвижимости или на основании решений о предоставлении объектов недвижимости в соответствии с [абзацем первым](#) настоящего пункта.

2. Объекты недвижимости предоставляются на торгах. В случаях, установленных федеральными законами и настоящим Законом Санкт-Петербурга, объекты недвижимости могут быть предоставлены без проведения торгов.

3. Функции по организации и проведению торгов на предоставление объектов недвижимости, в том числе на право заключения договора о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге, договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для комплексного освоения территории, осуществляются уполномоченным Правительством Санкт-Петербурга исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга или специализированной организацией, действующей на основании договора с уполномоченным Правительством Санкт-Петербурга исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга.

(п. 3 в ред. [Закона](#) Санкт-Петербурга от 19.02.2019 N 52-9)

4. Решение Правительства Санкт-Петербурга, указанное в [пункте 1](#) настоящей статьи, принимается по инициативе исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга или по инициативе потенциальных инвесторов. Заявления потенциальных инвесторов о предоставлении объектов недвижимости рассматриваются в соответствии с федеральными законами и настоящим Законом Санкт-Петербурга.

5. В случае наличия на земельном участке находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга объектов капитального строительства, уничтожение которых является необходимым для создания результата инвестирования, Правительством Санкт-Петербурга принимается решение об уничтожении указанных объектов капитального строительства, за исключением объектов капитального строительства, снос которых запрещен законодательством Российской Федерации и(или) законодательством Санкт-Петербурга. Решение, указанное в настоящем пункте, принимается в порядке, установленном Правительством Санкт-Петербурга.

6. В случае предоставления на инвестиционных условиях здания, строения, сооружения, объекта незавершенного строительства инвестиционным договором предусматривается также предоставление инвестору земельного участка, на котором расположены здание, строение, сооружение, объект незавершенного строительства.

## **Глава 2. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ, ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ РЕКОНСТРУКЦИИ, ПРИСПОСОБЛЕНИЯ ДЛЯ СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, ЗАКЛЮЧЕНИЯ СОГЛАШЕНИЙ О РЕКОНСТРУКЦИИ, ПРОВЕДЕНИИ РАБОТ ПО ПРИСПОСОБЛЕНИЮ ДЛЯ СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ**

**Статья 4. Общие положения о порядке предоставления зданий, строений, сооружений, объектов незавершенного строительства для реконструкции, приспособления для современного использования**

1. Здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства предоставляются на торгах. В случаях, установленных в [статье 6](#) настоящего Закона Санкт-Петербурга, указанные объекты недвижимости могут быть предоставлены целевым назначением.

2. Порядок проведения торгов устанавливается Правительством Санкт-Петербурга, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

3. Торги являются открытыми по составу участников и проводятся в форме аукциона.

4. В случае признания торгов несостоявшимися Правительство Санкт-Петербурга, если иное не установлено действующим законодательством, вправе принять решение о проведении повторных торгов по данному объекту недвижимости в установленном настоящим Законом Санкт-Петербурга порядке, в том числе с изменением первоначальных инвестиционных условий.

5. В случае если торги признаны несостоявшимися по причине наличия заявки единственного

лица, предложившего инвестиционные условия, отвечающие условиям торгов, объект недвижимости предоставляется указанному лицу, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

**Статья 5. Порядок рассмотрения заявлений о предоставлении зданий, строений, сооружений, объектов незавершенного строительства, о заключении соглашений о реконструкции, проведении работ по приспособлению для современного использования зданий, строений, сооружений**

1. Заявление о предоставлении зданий, строений, сооружений, объектов незавершенного строительства, о заключении соглашений о реконструкции, проведении работ по приспособлению для современного использования зданий, строений, сооружений (далее в настоящей статье - заявление) представляется в уполномоченный Правительством Санкт-Петербурга орган.

Заявление должно содержать:

1) сведения о заявителе:

наименование юридического лица либо фамилию, имя, отчество физического лица;

сведения о государственной регистрации юридического лица, место нахождения индивидуального предпринимателя;

2) краткое описание предполагаемого результата строительства, реконструкции, приспособления для современного использования и его назначения (использования);

3) предполагаемый срок создания результата инвестирования.

По усмотрению потенциального инвестора может прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства (реконструкции, приспособления для современного использования) и иные сведения, существенные для рассмотрения заявления.

2. Заявление подлежит рассмотрению уполномоченным Правительством Санкт-Петербурга органом в срок до трех месяцев с принятием одного из следующих решений:

1) о подготовке документации для предоставления объекта недвижимости на торгах;

2) о подготовке документации для предоставления объекта недвижимости целевым назначением;

3) о подготовке документации для заключения соглашения о реконструкции, проведении работ по приспособлению для современного использования здания, строения, сооружения;

4) об отклонении инвестиционного предложения по основаниям, предусмотренным в [пункте 4](#) настоящей статьи.

3. В случае если по указанному в заявлении зданию, строению, сооружению, объекту незавершенного строительства отсутствуют данные, необходимые для принятия решения в соответствии с [пунктом 2](#) настоящей статьи, или(и) если в заявлении содержится предложение о целевом предоставлении здания, строения, сооружения, объекта незавершенного строительства, уполномоченный орган в срок не более двух месяцев проводит экспертизу инвестиционного предложения. Порядок и условия проведения экспертизы инвестиционного предложения устанавливаются Правительством Санкт-Петербурга.

4. Основаниями для отклонения содержащегося в заявлении инвестиционного предложения являются:

1) подача заявления с нарушением требований, установленных настоящим Законом Санкт-Петербурга;

2) несоответствие инвестиционного предложения градостроительному регламенту территориальной зоны, установленному Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга, в границах которой находится предполагаемое место размещения результата инвестирования, особым условиям использования территорий, требованиям охраны объектов культурного наследия, иным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;

3) принятое ранее даты подачи заявления решение о распоряжении объектом недвижимости или решение в соответствии с [пунктом 2](#) настоящей статьи;

4) отрицательное заключение по итогам экспертизы, проведенной в соответствии с [пунктом 3](#) настоящей статьи;

5) в случае, если здание, строение, сооружение обременено договорами аренды с Санкт-Петербургом, заключенными на срок более чем пять лет, и отсутствуют правовые основания для их расторжения;

6) отсутствие оснований, указанных в [статьях 6 и 7](#) настоящего Закона Санкт-Петербурга;

7) использование здания, строения, сооружения, объекта незавершенного строительства предусмотрено правовыми актами Санкт-Петербурга, Правительства Санкт-Петербурга по назначению, отличному от назначения, указанного в заявлении.

#### **Статья 6. Целевое предоставление объектов недвижимости**

1. Целевое предоставление зданий, строений, сооружений и объектов незавершенного строительства осуществляется в следующих случаях:

1) если реконструкция (приспособление для современного использования) проводится в целях создания культового здания (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 Российской Федерации, 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.

2. Решение о целевом предоставлении зданий, строений, сооружений и объектов незавершенного строительства принимается при наличии оснований для предоставления земельного участка, на котором расположено здание, строение, сооружение, объект незавершенного строительства, целевым назначением в порядке, установленном Правительством Санкт-Петербурга.

**Статья 7. Заключение соглашений с собственниками объекта недвижимости (собственниками помещений в объекте недвижимости, пользователями, владельцами) о реконструкции, проведении работ по приспособлению для современного использования зданий,**

## **строений, сооружений**

1. Соглашения о реконструкции, проведении работ по приспособлению для современного использования зданий, строений, сооружений заключаются:

1) с потенциальным инвестором, если он наряду с Санкт-Петербургом является участником долевой собственности на здание, строение, сооружение, объект незавершенного строительства (является собственником одного или нескольких помещений в здании, строении, сооружении) при отсутствии иных участников долевой собственности либо получил разрешение от всех иных участников долевой собственности (собственников помещений), либо общее согласие жильцов помимо Санкт-Петербурга осуществлять инвестиционную деятельность в отношении указанных объектов недвижимости;

2) с религиозной организацией, которой здание, строение, сооружение предоставлено в безвозмездное пользование;

3) 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.

2. Соглашения о реконструкции, проведении работ по приспособлению для современного использования зданий, строений, сооружений заключаются при наличии оснований для предоставления земельного участка, на котором расположено здание, строение, сооружение, целевым назначением.

### **Глава 3. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ЗАКЛЮЧЕНИЯ СОГЛАШЕНИЙ О ЗАСТРОЙКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

#### **Статья 8. Основания для целевого предоставления земельных участков, заключения соглашений о застройке земельных участков**

1. Целевое предоставление земельных участков осуществляется в случаях предоставления земельных участков без проведения торгов в соответствии с Земельным [кодексом](#) Российской Федерации.

2. Решение о целевом предоставлении земельного участка, о заключении соглашения о застройке земельного участка принимается Правительством Санкт-Петербурга, если иное не установлено в настоящей статье.

3. Основанием для целевого предоставления земельного участка для размещения объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения и для реализации масштабных инвестиционных проектов является распоряжение Губернатора Санкт-Петербурга.

4. Критерием отнесения объекта социально-культурного назначения к объектам, размещение которых возможно в соответствии с [пунктом 3](#) настоящей статьи, является отнесение объекта к объектам, размещаемым на основании следующих видов разрешенного использования земельного участка:

социальное обслуживание;

здравоохранение;

образование и просвещение;

культурное развитие;

обеспечение научной деятельности;

спорт;

обеспечение внутреннего правопорядка.

5. Критерием отнесения объекта коммунально-бытового назначения к объектам, размещение которых возможно в соответствии с [пунктом 3](#) настоящей статьи, является отнесение объекта к объектам, размещаемым на основании следующих видов разрешенного использования земельного участка:

коммунальное обслуживание;

бытовое обслуживание;

земельные участки (территории) общего пользования.

(в ред. [Закона](#) Санкт-Петербурга от 09.03.2017 N 115-17)

6. Критериями отнесения инвестиционного проекта к масштабным инвестиционным проектам являются:

признание инвестиционного проекта стратегическим инвестиционным проектом Санкт-Петербурга и его включение в Перечень стратегических инвестиционных проектов Санкт-Петербурга в соответствии с требованиями законодательства Санкт-Петербурга;

абзац исключен. - [Закон](#) Санкт-Петербурга от 09.03.2017 N 115-17;

строительство и(или) реконструкция объекта спорта и(или) культуры, право собственности на который будет принадлежать Санкт-Петербургу, с объемом инвестиций не менее 15 млрд рублей и строительство и(или) реконструкция на смежных земельных участках по отношению к земельному участку, на котором осуществляется строительство и(или) реконструкция объекта спорта и(или) культуры в соответствии с настоящим абзацем, объектов недвижимости при условии отнесения таких объектов недвижимости к объектам, размещаемым на основании следующих видов разрешенного использования земельного участка: жилая застройка, общественное использование объектов капитального строительства, отдых (рекреация).

(абзац введен [Законом](#) Санкт-Петербурга от 18.07.2018 N 434-90)

7. Соглашение о застройке земельного участка заключается:

1) с его 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;

2) 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.

Рассмотрение заявлений о заключении соглашений о застройке земельных участков осуществляется в порядке, установленном в [статье 5](#) настоящего Закона Санкт-Петербурга. Решением, принимаемым уполномоченным Правительством Санкт-Петербурга органом по результатам рассмотрения заявления о заключении соглашения о застройке земельного участка, помимо предусмотренных в [пункте 2 статьи 5](#) настоящего Закона Санкт-Петербурга, является решение о подготовке документации для заключения соглашения о застройке земельного участка. Основанием для отклонения содержащегося в заявлении о заключении соглашения о застройке



земельного участка инвестиционного предложения, помимо указанных в [пункте 4 статьи 5](#) настоящего Закона Санкт-Петербурга, является отсутствие оснований, указанных в настоящем пункте.

#### **Статья 9. Порядок целевого предоставления земельных участков**

1. Заявление потенциального инвестора о предварительном согласовании предоставления земельного участка для целей строительства подается в уполномоченный исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга.

Пункт 2 статьи 9 утрачивает силу с 1 января 2020 года ([пункт 3 статьи 16](#) данного документа).

2. Уполномоченный исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка по следующим основаниям:

по основаниям, предусмотренным земельным законодательством Российской Федерации и законодательством Санкт-Петербурга;

земельный участок включен в адресный план подготовки документов для торгов на право строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, утверждаемый в порядке, установленном Правительством Санкт-Петербурга;

несоответствие инвестиционного предложения градостроительному регламенту территориальной зоны, установленному Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга, в границах которой находится предполагаемое место размещения результата инвестирования, особым условиям использования территорий, требованиям охраны объектов культурного наследия, иным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;

наличие в границах земельного участка объектов капитального строительства, не находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, за исключением случаев, если сооружение (в том числе сооружение, строительство которого не завершено) размещается на земельном участке на условиях сервитута или на земельном участке размещен объект, предусмотренный в [пункте 3 статьи 39.36](#) Земельного кодекса Российской Федерации, и это не препятствует использованию земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием, либо если с заявлением о предоставлении земельного участка обратился собственник этих здания, сооружения, помещений в них, этого объекта незавершенного строительства.

#### **Статья 10. Особенности предоставления земельных участков на торгах**

1. Подготовка схемы расположения земельного участка (земельных участков) на кадастровом плане территории в целях его (их) образования для предоставления путем проведения аукциона обеспечивается уполномоченным исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга.

Пункт 2 статьи 10 утрачивает силу с 1 января 2020 года ([пункт 3 статьи 16](#) данного документа).

2. Земельный участок не может быть предметом аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях в следующих случаях:

в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и законодательством

Санкт-Петербурга;

использование земельного участка предусмотрено правовыми актами Санкт-Петербурга, Правительства Санкт-Петербурга для целей, отличных от целей предоставления по результатам проведения аукциона.

#### **Глава 4. ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ УСЛОВИЙ ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

##### **Статья 11. Инвестиционные условия**

В состав инвестиционных условий входят:

1) правовая форма предоставления объекта недвижимости и результата инвестирования инвестору:

предоставление на инвестиционных условиях земельного участка с правом его застройки, в аренду, в собственность, безвозмездное пользование и с возникновением права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления) инвестора на результат инвестирования;

предоставление подлежащих реконструкции, приспособлению для современного использования или завершению строительством зданий, строений, сооружений для осуществления инвестиционной деятельности в целях создания нового объекта недвижимого имущества с возникновением права собственности инвестора на результат инвестирования;

2) плата за предоставление объектов недвижимости (за исключением случаев, установленных настоящим Законом Санкт-Петербурга, и иных случаев, предусмотренных федеральным законодательством):

в случае, если объектом недвижимости является земельный участок, - рыночная стоимость земельного участка, начальный размер ежегодной арендной платы за земельный участок, размер арендной платы за земельный участок;

в случае, если объектом недвижимости является земельный участок, предоставляемый для комплексного освоения территории (за исключением земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории), - начальный размер первого арендного платежа за земельный участок, размер ежегодной арендной платы за земельный участок;

(абзац введен [Законом](#) Санкт-Петербурга от 28.02.2018 N 84-18)

в случае, если объектами недвижимости являются подлежащие реконструкции, приспособлению для современного использования, завершению строительством здания, строения, сооружения, - стоимость права на заключение инвестиционного договора;

в случае, если предметом торгов является продажа права на заключение договора о развитии застроенной территории, - стоимость права на заключение договора о развитии застроенной территории;

3) срок действия договора аренды или инвестиционного договора;

4) иные права и обязанности инвестора и Санкт-Петербурга, установленные законодательством Российской Федерации и законодательством Санкт-Петербурга.

Формирование инвестиционных условий осуществляется в порядке, устанавливаемом Правительством Санкт-Петербурга.

## **Статья 12. Плата за предоставление объектов недвижимости**

1. Предоставление объектов недвижимости осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных настоящим Законом Санкт-Петербурга, и иных случаев, предусмотренных федеральным законодательством.

По решению Правительства Санкт-Петербурга плата за предоставление объекта недвижимости может устанавливаться в виде:

1) платежей, определенных в твердой сумме и вносимых в порядке, определяемом Правительством Санкт-Петербурга;

2) предоставления определенных услуг, выполнения работ, за исключением заключения договора купли-продажи земельного участка на инвестиционных условиях;

3) передачи обусловленной вещи в собственность, за исключением заключения договора купли-продажи земельного участка на инвестиционных условиях.

Правительство Санкт-Петербурга вправе предусматривать различное сочетание указанных форм платы или иные формы платы.

В случае установления различных форм платы совокупность всех обязательств (в случае торгов - совокупность начальных обязательств) не может превышать величину платы за предоставление в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости, выполненным в соответствии с Федеральным [законом](#) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Порядок принятия решения, указанного в настоящем пункте, устанавливается Правительством Санкт-Петербурга.

2. К форме платы за предоставление при заключении инвестиционного договора, договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях могут относиться:

1) обязательства по предоставлению в собственность Санкт-Петербурга жилых и нежилых помещений;

2) обязательства по предоставлению в собственность квартир участникам долевого строительства, нуждающимся в защите, в Санкт-Петербурге в соответствии с [Законом](#) Санкт-Петербурга от 17 июня 2009 года N 307-62 "О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов в Санкт-Петербурге";

3) иные права и обязанности инвестора и Санкт-Петербурга, установленные Правительством Санкт-Петербурга на основании положений федеральных законов и законов Санкт-Петербурга, в том числе обязательства по строительству, ремонту и реконструкции объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, объектов физической культуры и спорта.

3. Если иное не установлено Земельным [кодексом](#) Российской Федерации или другими федеральными законами, размеры платы с учетом положений [пункта 1](#) настоящей статьи устанавливаются:

1) при предоставлении объекта недвижимости на торгах - по результатам торгов;

2) при целевом предоставлении - на основе рыночной стоимости права на заключение инвестиционного договора, рыночной стоимости арендной платы за земельный участок.

При предоставлении объекта недвижимости, находящегося в долевой собственности Санкт-Петербурга и иных собственников, размеры платы устанавливаются с учетом доли Санкт-

Петербурга в праве собственности на объект недвижимости.

Правительство Санкт-Петербурга принимает решение о корректировке размера платы в случае изменения параметров создаваемого объекта недвижимости (общей площади и т.д.) по отношению к параметрам, учтенным при определении стоимости права на заключение инвестиционного договора, стоимости арендной платы, а также в случае иного ненадлежащего исполнения обязательств инвестора в соответствии с требованиями настоящей статьи в порядке, установленном Правительством Санкт-Петербурга.

Правительство Санкт-Петербурга принимает решение об уменьшении платы за предоставление объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования в целях реализации проектов, имеющих особое социальное, культурное или экономическое значение для Санкт-Петербурга, если иное не предусмотрено федеральным законом. Порядок и условия принятия указанного решения устанавливаются Правительством Санкт-Петербурга.

4. Религиозные организации освобождаются от платы за предоставление объектов недвижимости в случаях, предусмотренных федеральными законами.

5. Заключение соглашений о реконструкции, приспособлении для современного использования зданий, строений, сооружений с их пользователями, владельцами, а также соглашений о застройке земельных участков осуществляется за плату, за исключением случаев, предусмотренных в [подпункте 2 пункта 1 статьи 7](#) настоящего Закона Санкт-Петербурга. Размеры платы определяются в соответствии с [пунктами 1 и 2](#) настоящей статьи. Правительство Санкт-Петербурга вправе принять решение о форме платы, а также об уменьшении платы для лиц, указанных в [статье 7](#) настоящего Закона Санкт-Петербурга, и лиц, указанных в [пункте 7 статьи 8](#) настоящего Закона Санкт-Петербурга, по основаниям и в порядке, которые предусмотрены в [пунктах 2 и 3](#) настоящей статьи.

(в ред. [Закона](#) Санкт-Петербурга от 09.03.2017 N 115-17)

### **Статья 13. Порядок принятия Санкт-Петербургом исполнения обязательств инвесторов**

Правительством Санкт-Петербурга определяется порядок взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга и государственных организаций Санкт-Петербурга по вопросам принятия исполнения обязательств инвесторов на основании:

установления исчерпывающего перечня документов, необходимых Санкт-Петербургу для подтверждения выполнения инвестором обязательств перед Санкт-Петербургом;

назначения ответственных исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга, государственных организаций Санкт-Петербурга за выдачу указанных документов;

определения сроков и порядка выдачи указанных документов, их типовых форм.

## **Глава 5. ИНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

### **Статья 14. Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге**

1. К полномочиям Законодательного Собрания Санкт-Петербурга в сфере развития застроенных территорий в Санкт-Петербурге относятся:

утверждение адресных программ развития застроенных территорий в Санкт-Петербурге;

установление оснований для включения зданий, строений, сооружений, находящихся на

планируемых к развитию застроенных территориях в Санкт-Петербурге и планируемых к сносу, реконструкции, приспособлению для современного использования, в решение о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге.

2. Иные полномочия, указанные в [статьях 46.1 - 46.3](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, отнесенные к компетенции органов местного самоуправления и органов государственной власти субъектов Российской Федерации, осуществляет Правительство Санкт-Петербурга.

Решения о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге принимаются Правительством Санкт-Петербурга по инициативе органа государственной власти Санкт-Петербурга, органа местного самоуправления в Санкт-Петербурге, физических или юридических лиц в порядке, установленном действующим законодательством.

Правительство Санкт-Петербурга определяет размер задатка в случае установления Правительством Санкт-Петербурга требования о внесении задатка для участия в аукционе.

Статья 15 утрачивает силу с 1 января 2020 года ([пункт 3 статьи 16](#) данного документа).

### **Статья 15. Особенности утверждения схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории**

Основанием для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории являются основания, установленные законодательством Российской Федерации и законодательством Санкт-Петербурга.

### **Статья 16. Заключительные и переходные положения**

1. Настоящий Закон Санкт-Петербурга вступает в силу через 10 дней после дня его официального опубликования.

2. Со дня вступления в силу настоящего Закона Санкт-Петербурга признать утратившим силу [Закон](#) Санкт-Петербурга от 9 июля 1998 года N 191-35 "Об инвестициях в недвижимость Санкт-Петербурга".

3. [Пункт 2 статьи 9](#), [пункт 2 статьи 10](#), [статья 15](#) настоящего Закона Санкт-Петербурга утрачивают силу с 1 января 2020 года.

4. Положения настоящего Закона Санкт-Петербурга применяются при предоставлении на инвестиционных условиях земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

5. Положения настоящего Закона Санкт-Петербурга применяются при предоставлении на инвестиционных условиях объектов недвижимости, расположенных в охранных зонах объектов культурного наследия, для осуществления инвестиционной деятельности с применением специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объектов культурного наследия, в соответствии с режимом использования.

6. Положения настоящего Закона Санкт-Петербурга также применяются при осуществлении органами государственной власти Санкт-Петербурга переданных полномочий Российской Федерации по распоряжению земельными участками, находящимися в федеральной собственности, в отношении которых органам государственной власти Санкт-Петербурга переданы полномочия по распоряжению в соответствии с Федеральным [законом](#) "О содействии развитию жилищного строительства".

Земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, в отношении которых органам государственной власти Санкт-Петербурга переданы полномочия по распоряжению в соответствии с Федеральным [законом](#) "О содействии развитию жилищного строительства", предоставляются в порядке, предусмотренном земельным законодательством, с учетом требований и ограничений, установленных Федеральным [законом](#) "О содействии развитию жилищного строительства", а также в порядке, установленном настоящим Законом Санкт-Петербурга.

7. Инвестиционные договоры, договоры аренды земельного участка на инвестиционных условиях, заключенные до вступления в силу настоящего Закона Санкт-Петербурга, сохраняют свое действие на весь период их действия. Изменение условий этих договоров, осуществляемое после вступления в силу настоящего Закона Санкт-Петербурга, может быть осуществлено только с соблюдением требований настоящего Закона Санкт-Петербурга и гражданского законодательства Российской Федерации.

Губернатор Санкт-Петербурга  
В.И.Матвиенко

Санкт-Петербург

17 июня 2004 года

№ 282-43

---