

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)

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, дачного хозяйства или для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства, и отнесенного к имуществу общего пользования данной некоммерческой организации;

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 специализированной организацией, которой на основании договора переданы функции по подготовке имущества Санкт-Петербурга к приватизации, исполнению решений об условиях приватизации имущества Санкт-Петербурга и осуществлению контроля за приватизацией имущества Санкт-Петербурга.
(в ред. [Закона](#) Санкт-Петербурга от 28.02.2018 N 84-18)

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

N 282-43
