



ПРАВИТЕЛЬСТВО СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ
П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

от 18.03.2024 № 165

Об утверждении Порядка установления льготной арендной платы для неиспользуемых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии, относящихся к государственной собственности Смоленской области

В соответствии с пунктом 7 статьи 14¹ Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также в целях повышения эффективности управления недвижимым имуществом, являющимся неиспользуемыми объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации, включенными в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящимися в неудовлетворительном состоянии, относящимися к государственной собственности Смоленской области, создания условий для привлечения инвестиций в процесс восстановления и сохранности указанных объектов культурного наследия

Правительство Смоленской области п о с т а н о в л я е т:

Утвердить прилагаемый Порядок установления льготной арендной платы для неиспользуемых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов

Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии, относящихся к государственной собственности Смоленской области.

Губернатор
Смоленской области

В.Н. Анохин

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Смоленской области
от 18.03.2024 № 165

ПОРЯДОК
установления льготной арендной платы для
неиспользуемых объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов
Российской Федерации, включенных в единый
государственный реестр объектов культурного
наследия (памятников истории и культуры) народов
Российской Федерации, находящихся в
неудовлетворительном состоянии, относящихся к
государственной собственности Смоленской области

1. Настоящий Порядок определяет правила установления льготной арендной платы в отношении неиспользуемых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии, относящихся к государственной собственности Смоленской области (далее – объекты культурного наследия, находящиеся в неудовлетворительном состоянии), предоставленных по договору аренды объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, юридическим лицам, физическим лицам, в том числе индивидуальным предпринимателям.

2. Действие настоящего Порядка распространяется на объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, относящиеся к государственной собственности Смоленской области, являющиеся зданиями, строениями или сооружениями, соответствующие критериям отнесения объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 29.06.2015 № 646, которые относятся к имуществу государственной казны Смоленской области либо которые закреплены на праве хозяйственного ведения за государственными унитарными предприятиями Смоленской области, основанными на праве хозяйственного ведения (далее – унитарные предприятия), или на праве оперативного управления за исполнительными органами Смоленской области, государственными учреждениями Смоленской области (далее – областные государственные учреждения),

государственными унитарными предприятиями Смоленской области, основанными на праве оперативного управления (далее – казенные предприятия), за исключением объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, включенных в перечень имущества, находящегося в государственной собственности Смоленской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства).

3. Неудовлетворительное состояние объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, указанного в пункте 1 настоящего Порядка, подтверждается актом исполнительного органа Смоленской области, осуществляющего исполнительно-распорядительные функции в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Смоленской области.

Объект культурного наследия (памятник истории и культуры) народов Российской Федерации, указанный в пункте 1 настоящего Порядка, признается объектом, находящимся в неудовлетворительном состоянии, на основании акта исполнительного органа Смоленской области, указанного в абзаце первом настоящего пункта, предоставляемого на основании обращения исполнительного органа Смоленской области, областного государственного учреждения, унитарного предприятия, казенного предприятия, за которыми на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления закреплен указанный объект культурного наследия, не позднее 30 календарных дней с даты поступления обращения.

4. Сдача в аренду объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, осуществляется в соответствии с постановлением Администрации Смоленской области от 26.01.2022 № 18 «Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду имущества, находящегося в государственной собственности Смоленской области» с учетом положений настоящего Порядка.

5. Объекты культурного наследия, находящиеся в неудовлетворительном состоянии, предоставляются в аренду по результатам проведения аукциона на право заключения договора аренды объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии (далее – аукцион), в порядке, установленном приказом Федеральной антимонопольной службы от 21.03.2023 № 147/23 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», на основании договора аренды объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, заключаемого между исполнительным органом Смоленской области, областным государственным учреждением, унитарным предприятием, казенным предприятием (далее – арендодатели) и юридическим лицом, физическим лицом, в том числе индивидуальным предпринимателем, признанными победителями аукциона (далее – арендаторы).

6. При проведении аукциона начальный (минимальный) размер годовой арендной платы в отношении объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии (далее – арендная плата), устанавливается на основании отчета о величине рыночной годовой арендной платы, определенной независимым оценщиком в соответствии с положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Арендная плата в первый год пользования объектом культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии, устанавливается равной размеру арендной платы, предложенной победителем аукциона.

Арендная плата в последующие годы пользования объектом культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии (A_n), подлежит ежегодному изменению (индексации) арендодателем в одностороннем порядке с учетом уровня инфляции, установленного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, применяемого по состоянию на начало очередного финансового года, и рассчитывается по следующей формуле:

$$A_n = A_{n-1} \times (1 + 0,01 \times \text{Инф}), \text{ где:}$$

A_{n-1} - величина арендной платы за пользование объектом культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии, за предыдущий год (рублей);

Инф - уровень инфляции, установленный на очередной финансовый год федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, по состоянию на начало очередного финансового года (единиц).

7. В договор аренды объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии (далее также – договор аренды), в обязательном порядке включаются условия:

а) об обязательстве арендатора провести работы по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в срок, не превышающий 7 лет со дня передачи объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в аренду, включая срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, не превышающий 2 лет со дня передачи его в аренду;

б) об отказе арендатора от права требовать возмещения стоимости неотделимых улучшений арендованного объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, произведенных арендатором в период действия договора аренды;

в) о порядке установления льготной арендной платы, предусмотренной пунктом 10 настоящего Порядка.

8. Работы по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, проводятся в соответствии с охранным обязательством собственника или иного законного владельца указанного объекта, предусмотренным статьей 47⁶ Федерального закона «Об объектах культурного

наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – охранный обязательство), и актом технического состояния объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, составленным исполнительным органом Смоленской области, указанным в абзаце первом пункта 3 настоящего Порядка (далее – акт технического состояния).

9. О наличии подготовленной и согласованной проектной документации по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, арендатор письменно уведомляет арендодателя с приложением заверенной в установленном федеральным законодательством порядке копии такой документации и документа, подтверждающего ее согласование, в порядке, установленном пунктом 4 статьи 45 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в течение 10 рабочих дней с момента получения согласования проектной документации по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии.

О завершении проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, арендатор письменно уведомляет арендодателя с приложением заверенной в установленном федеральным законодательством порядке копии разрешения на ввод в эксплуатацию такого объекта в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и (или) акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, выдаваемого исполнительным органом Смоленской области, указанным в абзаце первом пункта 3 настоящего Порядка, в течение 10 рабочих дней с момента получения документов, указанных в настоящем абзаце.

10. После полного исполнения арендатором обязанности по проведению работ по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в соответствии с охранным обязательством и актом технического состояния в срок, не превышающий 7 лет со дня передачи объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в аренду, включая срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, не превышающий 2 лет со дня передачи его в аренду, арендатор (представитель арендатора, полномочия которого оформлены в соответствии с требованиями федерального законодательства) имеет право обратиться к арендодателю с заявлением об установлении льготной арендной платы по договору аренды (далее – заявление), составленным в произвольной форме.

К заявлению прилагаются документы (их заверенные в установленном федеральным законодательством порядке копии), указанные в абзаце втором пункта 9 настоящего Порядка, доверенность представителя арендатора (в случае если заявление и документы подаются представителем арендатора).

11. Арендодатель в течение 30 календарных дней со дня поступления заявления и прилагаемых к нему документов рассматривает их и принимает решение об установлении льготной арендной платы или об отказе в установлении льготной арендной платы.

Решение об установлении льготной арендной платы или об отказе в установлении льготной арендной платы оформляется в форме уведомления и в течение 5 рабочих дней со дня принятия направляется арендатору (представителю арендатора) способом, указанным в заявлении.

12. Основаниями для принятия решения об отказе в установлении льготной арендной платы являются:

- непредставление документов, указанных в абзаце втором пункта 9 настоящего Порядка;

- наличие у арендатора задолженности по уплате арендных платежей, предусмотренных договором аренды объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в отношении которого подано заявление.

После устранения обстоятельств, послуживших основанием для принятия решения об отказе в установлении льготной арендной платы, арендатор (представитель арендатора) вправе повторно обратиться к арендодателю в соответствии с настоящим Порядком.

13. В течение 15 календарных дней со дня принятия решения об установлении льготной арендной платы арендодатель оформляет в установленном федеральным законодательством порядке дополнительное соглашение к договору аренды и направляет его арендатору для дальнейшего подписания.

14. Льготная арендная плата (A_{nL}) определяется по следующей формуле:

$$(A_{nL}) = 1 \times S, \text{ где:}$$

S - площадь объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в том числе площадь объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, образованная в результате проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, уточненная в Едином государственном реестре недвижимости (m^2).

Льготная арендная плата устанавливается арендатору с даты поступления заявления арендодателю на весь последующий период до окончания срока действия договора аренды.

Льготная арендная плата не подлежит изменению в соответствии с абзацем третьим пункта 6 настоящего Порядка.

15. Понижение арендной платы не допускается, за исключением случая, указанного в пункте 10 настоящего Порядка.

16. При нарушении арендатором обязанности по подготовке и согласованию проектной документации по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в срок, не превышающий 2 лет со дня передачи его в аренду, либо по проведению работ по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в соответствии с охранным обязательством в срок, не превышающий 7 лет со дня передачи указанного объекта в аренду, арендодатель направляет арендатору уведомление об одностороннем расторжении договора аренды в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации.