

## **ПОЛОЖЕНИЕ**

**О порядке предоставления в аренду неиспользуемых объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии и относящихся к муниципальной собственности городского округа Самара**

### **1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение определяет процедуру установления льготной арендной платы в отношении неиспользуемых объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии и относящихся к муниципальной собственности городского округа Самара, (далее – объекты культурного наследия), а также порядок предоставления объектов культурного наследия физическим и юридическим лицам в аренду.

1.2. Действие настоящего Положения распространяется на объекты культурного наследия, 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 июня 2015 года № 646 (далее – критерии), составляющие муниципальную казну городского округа Самара либо закрепленные за муниципальными предприятиями городского округа Самара, муниципальными учреждениями городского округа Самара (далее – муниципальные организации городского округа Самара) на праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления.

1.3. Решение о признании объектов культурного наследия находящимися в неудовлетворительном состоянии принимается управлением государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области (далее – Управление) по результатам рассмотрения обращений Департамента управления имуществом городского округа Самара (далее – Департамент), муниципальных организаций городского округа Самара.

1.4. Объекты культурного наследия предоставляются в аренду по

результатам проведения аукциона на право заключения договора аренды объекта культурного наследия, за исключением случаев, установленных Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ).

1.5. Арендодателем объекта культурного наследия, входящего в состав муниципальной казны, выступает Департамент.

В качестве арендодателей объектов культурного наследия могут выступать муниципальные организации городского округа Самара, за которыми объект культурного наследия закреплен на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления.

1.6. Примерная форма договора аренды объекта культурного наследия, согласованная с Управлением, утверждается приказом Департамента.

## **2. Порядок установления льготной арендной платы для объектов культурного наследия**

2.1. Условиями установления льготной арендной платы являются:

1) отнесение объектов культурного наследия к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии, в соответствии с критериями;

2) выполнение арендатором работ по сохранению объекта культурного наследия в срок, не превышающий пяти лет со дня передачи объекта культурного наследия в аренду, включая срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению объекта культурного наследия, не превышающий двух лет со дня передачи его в аренду.

2.2. При проведении аукциона на право заключения договора аренды (при заключении договора аренды без проведения торгов) начальная годовая ставка арендной платы (размер арендной платы) определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки, выполненного независимым оценщиком в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации (далее – отчет об оценке).

Определенный по результатам проведения аукциона размер арендной платы в течение пяти лет со дня передачи объекта культурного наследия в аренду увеличению не подлежит.

2.3. В договор аренды в обязательном порядке включаются:

1) требования к сохранению объекта культурного наследия в соответствии с действующим законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

2) условие, при котором арендатор отказывается требовать возмещения стоимости неотделимых улучшений, произведенных арендатором;

3) условие, при котором арендодатель отказывается от исполнения договора в одностороннем порядке в случае нарушения арендатором условий

охранного обязательства, если соответствующие нарушения не устранены в срок, не превышающий шести месяцев со дня установления факта таких нарушений;

4) обязательство арендатора в течение месяца со дня заключения договора аренды обратиться в Управление для получения задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия и обеспечить письменное обращение лица, имеющего лицензию на проведение указанных работ, в Управление для получения разрешения на их проведение;

5) обязательство арендатора провести работы по сохранению объекта культурного наследия в срок, не превышающий пяти лет со дня передачи объекта культурного наследия в аренду, включая срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению объекта культурного наследия, не превышающий двух лет со дня передачи его в аренду;

6) обязательство арендатора в случае нарушения условий охранного обязательства (в том числе в части нарушения сроков проведения работ по сохранению объекта культурного наследия как в целом по объекту, так и отдельных этапов работ), факт которого подтвержден соответствующим актом Управления, уплатить неустойку в порядке, установленном гражданским законодательством;

7) условие об установлении льготной арендной платы.

Неотъемлемой частью договора аренды является копия охранного обязательства.

Договор аренды в соответствии с настоящим Положением заключается на срок не менее пяти лет и не более сорока девяти лет.

2.4. Работы по сохранению объекта культурного наследия проводятся на основании письменного разрешения и задания на проведение указанных работ, выданных Управлением, и в соответствии с проектной документацией, согласованной Управлением, в порядке, установленном Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ).

При нарушении арендатором обязанности подготовить и согласовать проектную документацию по сохранению объекта культурного наследия в срок, не превышающий двух лет со дня передачи его в аренду, либо провести работы по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с охранным обязательством в срок, не превышающий пяти лет со дня передачи указанного объекта культурного наследия в аренду, арендодатель направляет арендатору в течение трех месяцев уведомление о расторжении договора аренды в одностороннем порядке.

2.5. После утверждения Управлением отчетной документации и выдачи им акта выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, а в случаях, установленных Федеральным законом № 73-ФЗ, выдачи разрешения на ввод объекта культурного наследия в эксплуатацию, арендатор обращается к арендодателю с заявлением об установлении годовой ставки арендной платы в

размере одного рубля за один квадратный метр площади объекта культурного наследия в год (без учета НДС) на весь последующий период до окончания срока действия договора аренды с приложением документов, указанных в настоящем пункте. При соблюдении арендатором вышеназванных условий отказ арендодателя в установлении арендной платы в размере одного рубля за один квадратный метр площади объекта культурного наследия в год (без учета НДС) не допускается.

В течение месяца со дня поступления обращения арендодатель подготавливает и направляет арендатору дополнительное соглашение.

Указанная в абзаце первом настоящего пункта годовая ставка арендной платы устанавливается арендатору с даты подписания дополнительного соглашения к договору аренды обеими сторонами.

2.6. После полного исполнения условий пункта 2.5 настоящего Положения арендатор приобретает право сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) в соответствии с законодательством Российской Федерации с предварительного согласия Департамента.

### **3. Порядок предоставления объектов культурного наследия в аренду путем проведения аукциона**

3.1. В отношении объектов культурного наследия, входящих в состав муниципальной казны городского округа Самара, решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды принимает Департамент.

В отношении объектов культурного наследия, закрепленных на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными организациями городского округа Самара, решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды принимают муниципальные организации городского округа Самара с согласия Департамента.

3.2. Организатором аукциона на право заключения договора аренды в отношении муниципального имущества, входящего в состав муниципальной казны городского округа Самара, выступает Департамент.

Организатором аукциона на право заключения договора аренды в отношении объекта культурного наследия, закрепленного за муниципальной организацией городского округа Самара на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, выступает муниципальная организация городского округа Самара.

3.3. Организация проведения аукциона осуществляется организатором аукциона после принятия Управлением решения о признании объекта культурного наследия находящимся в неудовлетворительном состоянии, к которому прилагается акт о соответствии объекта культурного наследия критериям.

3.4. Проведение аукциона на право заключения договора аренды и заключение соответствующего договора аренды осуществляются в соответствии с приказом Федеральной антимонопольной службы России

от 10 февраля 2010 года № 67 «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» (далее – Приказ ФАС № 67) с учетом особенностей, предусмотренных настоящим разделом.

#### **4. Порядок предоставления объектов культурного наследия в аренду без проведения торгов**

4.1. Предоставление объекта культурного наследия в аренду без проведения торгов осуществляется в случаях, установленных статьей 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ, в том числе посредством предоставления муниципальной преференции.

В отношении объектов культурного наследия, входящих в состав муниципальной казны городского округа Самара, решение о предоставлении муниципального имущества без проведения торгов принимает Департамент на основании заявления заинтересованного лица (далее – заявитель).

В отношении объекта культурного наследия, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальной организацией городского округа Самара, решение о предоставлении объекта культурного наследия без проведения торгов (за исключением предоставления муниципальной преференции) принимает муниципальная организация городского округа Самара на основании заявления заявителя с согласия Департамента.

Решение о предоставлении заявителю муниципальной преференции принимает Департамент.

4.2. Заявитель для заключения договора аренды без проведения торгов (за исключением предоставления муниципальной преференции) предоставляет владельцу объекта культурного наследия (в Департамент, муниципальные организации городского округа Самара) следующие документы:

1) заявление о передаче объекта культурного наследия в аренду, в котором указываются:

- наименование, местонахождение и предполагаемое целевое использование объекта культурного наследия;

- полное наименование заявителя (для юридических лиц), фамилия, имя, отчество (для физических лиц, индивидуальных предпринимателей).

Текст заявления должен быть читаемым, не должен иметь подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в нем исправления.

2) нотариально заверенные копии учредительных документов (для юридических лиц), паспорт или иной документ, удостоверяющий личность (для физических лиц, индивидуальных предпринимателей);

3) заверенную копию свидетельства о государственной регистрации

индивидуального предпринимателя (юридического лица);

4) заверенную копию свидетельства о постановке на учет в налоговом органе индивидуального предпринимателя (юридического лица);

5) заверенную копию документа, подтверждающего полномочия лица на подписание договора аренды от имени юридического лица;

6) копию документа, удостоверяющего личность представителя заявителя (в случае обращения заявителя через представителя);

7) заверенную копию документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя на осуществление действий от имени заявителя (в случае обращения заявителя через представителя);

8) выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (юридических лиц) с указанием сведений о видах деятельности, полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты подачи заявления, или нотариально заверенную копию такой выписки.

4.3. Заявитель для заключения договора аренды посредством предоставления муниципальной преференции предоставляет в Департамент документы, предусмотренные пунктом 4.2 настоящего Положения, а также документы, предусмотренные пунктами 2 - 5 части 1 статьи 20 Федерального закона № 135-ФЗ.

Муниципальная преференция предоставляется Департаментом заявителю в целях, установленных частью 1 статьи 19 Федерального закона № 135-ФЗ, с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа в порядке, установленном главой 5 Федерального закона № 135-ФЗ.

4.4. Прием заявления о передаче объекта культурного наследия в аренду с приложением всех документов, указанных в пунктах 4.2 и 4.3 настоящего Положения, и его регистрация осуществляются Департаментом или муниципальной организацией городского округа Самара в день его поступления.

4.5. Рассмотрение заявления и принятие решения осуществляются Департаментом или муниципальной организацией городского округа Самара в течение тридцати дней со дня регистрации заявления с приложенными к нему документами.

Уведомление заявителя о принятом решении осуществляется путем направления в его адрес информационного письма в течение пяти рабочих дней со дня принятия такого решения, за исключением случая, установленного пунктом 4.9 настоящего Положения.

В случае поступления заявлений от нескольких заявителей о представлении в аренду одного и того же объекта культурного наследия, заявления рассматриваются в порядке очередности поступления в Департамент исходя из даты регистрации и порядкового регистрационного номера заявления.

4.6. В случаях, предусмотренных федеральным законодательством, Департамент обращается в антимонопольный орган с заявлением о даче

согласия на предоставление заявителю муниципальной преференции, выражающейся в предоставлении в аренду объекта культурного наследия, в порядке, установленном Федеральным законом № 135-ФЗ. При этом срок, установленный пунктом 4.5 настоящего Положения, приостанавливается до получения Департаментом решения антимонопольного органа.

4.7. Основаниями для возврата документов, указанных в пунктах 4.2 и 4.3 настоящего Положения, являются:

1) несоответствие заявления требованиям, указанным в пункте 4.2 настоящего Положения;

2) отсутствие в заявлении подписи заявителя или представителя заявителя.

Возврат документов оформляется письмом Департамента (муниципальной организации городского округа Самара) с указанием основания возврата и осуществляется в течение тридцати дней со дня регистрации документов в Департаменте (муниципальной организации городского округа Самара).

4.8. Основаниями для отказа в предоставлении объекта культурного наследия в аренду без проведения торгов являются:

1) несоответствие заявителя требованиям статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ;

2) не предоставление или предоставление не в полном объеме документов, указанных в пунктах 4.2 и 4.3 настоящего Положения;

3) недостоверность сведений, содержащихся в предоставленных документах;

4) возбуждение в отношении заявителя арбитражным судом дела о несостоятельности (банкротстве);

5) деятельность заявителя приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

6) отказ антимонопольного органа в предоставлении муниципальной преференции или возврат им заявления в случае несоответствия документов требованиям Федерального закона № 135-ФЗ (при передаче объекта культурного наследия в аренду посредством предоставления муниципальной преференции);

7) отсутствие решения Управления о признании объекта культурного наследия находящимся в неудовлетворительном состоянии;

8) отсутствие согласия Департамента на распоряжение муниципальными организациями городского округа Самара объектами культурного наследия, закрепленными за ними на праве хозяйственного ведения либо на праве оперативного управления (в случае, если владельцами объектов культурного наследия являются муниципальные организации городского округа Самара);

9) объект культурного наследия, указанный в заявлении, является объектом действующего договора аренды, безвозмездного пользования или иного договора;

10) объект культурного наследия, указанный в заявлении, планируется в целях использования для муниципальных нужд либо принято решение о распоряжении им иным способом;

11) на день подачи заявителем заявления о предоставлении объекта культурного наследия в аренду уже принято решение о предоставлении данного объекта культурного наследия другому заявителю.

4.9. В случае если в ходе рассмотрения заявления о даче согласия заявителю на предоставление муниципальной преференции антимонопольный орган откажет в предоставлении муниципальной преференции или вернет заявление в связи с несоответствием документов требованиям Федерального закона № 135-ФЗ, Департамент в течение десяти дней со дня получения решения антимонопольного органа направляет заявителю информационное письмо с обязательным указанием причин отказа (возврата заявления в связи с несоответствием документов требованиям Федерального закона № 135-ФЗ).

В случае положительного решения антимонопольного органа на предоставление заявителю муниципальной преференции, а также в случае принятия Департаментом (муниципальной организацией городского округа Самара) решения о предоставлении объекта культурного наследия в аренду без проведения торгов Департамент (муниципальная организация городского округа Самара) обеспечивает проведение оценки рыночной стоимости объекта оценки (размера арендной платы).

Итоговым документом, составленным по результатам определения рыночной стоимости объекта оценки, является отчет об оценке.

4.10. Департамент (муниципальные организации городского округа Самара) в течение двадцати дней со дня получения отчета об оценке направляет заявителю подписанный арендодателем проект договора аренды.

4.11. Договор аренды в течение пятнадцати дней со дня получения заявителем проекта договора аренды подписывается заявителем и возвращается арендодателю.

В случае уклонения заявителя от подписания договора аренды в установленный срок при предоставлении объекта культурного наследия в аренду в случаях, установленных статьей 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ, договор аренды считается незаключенным.

В случае уклонения заявителя от подписания договора аренды в установленный срок при предоставлении объекта культурного наследия в аренду посредством предоставления муниципальной преференции, решение о передаче в аренду объекта культурного наследия посредством предоставления муниципальной преференции отменяется приказом Департамента, о чем информационным письмом извещаются заявитель и антимонопольный орган в течение тридцати дней со дня истечения срока, установленного абзацем 1 настоящего пункта.