

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ
от 28.12.2020 № 13/21

**Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду
объектов культурного наследия, включенных в единый государственный
реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации, являющихся собственностью
муниципального образования «Одинцовский городской округ
Московской области» и находящихся в неудовлетворительном состоянии**

Руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, Законом Московской области от 08.02.2018 № 11/2018-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Московской области», Уставом Одинцовского городского округа Московской области, в целях создания условий для вовлечения в гражданский оборот объектов культурного наследия нежилого назначения, находящихся в неудовлетворительном состоянии, стимулирования привлечения инвестиций в процесс реставрации и сохранения указанных объектов, Совет депутатов Одинцовского городского округа

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке сдачи в аренду объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, являющихся собственностью муниципального образования «Одинцовский городской округ Московской области» и находящихся в неудовлетворительном состоянии, (прилагается).
2. Опубликовать настоящее решение в официальных средствах массовой информации Одинцовского городского округа Московской области и разместить на официальном сайте Одинцовского городского округа Московской области в сети «Интернет».
3. Настоящее решение вступает в силу со дня опубликования.

4. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на заместителя Главы Администрации – начальника Управления правового обеспечения Администрации Одинцовского городского округа Тесля А.А. и заместителя Главы Администрации Одинцовского городского округа Переверзеву В.В.

Председатель Совета депутатов
Одинцовского городского округа

Т.В. Одинцова

Глава Одинцовского городского округа

А.Р. Иванов

УТВЕРЖДЕНО
решением Совета депутатов
Одинцовского городского округа
Московской области
от 28.12.2020 № 13/21

**Положение о порядке сдачи в аренду объектов культурного наследия,
включенных в единый государственный реестр объектов
культурного наследия (памятников истории и культуры) народов
Российской Федерации, являющихся собственностью муниципального
образования «Одинцовский городской округ Московской области»
и находящихся в неудовлетворительном состоянии**

I. Общие положения

1. Настоящее Положение регулирует отношения по предоставлению в аренду объектов культурного наследия нежилого назначения, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, являющихся собственностью муниципального образования «Одинцовский городской округ Московской области» и находящихся в неудовлетворительном состоянии.

2. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Московской области от 08.02.2018 № 11/2018-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Московской области», Уставом Одинцовского городского округа Московской области, в целях создания условий для вовлечения в гражданский оборот объектов культурного наследия нежилого назначения, находящихся в неудовлетворительном состоянии, стимулирования привлечения инвестиций в процесс реставрации и сохранения указанных объектов.

3. Под объектом культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии (далее – Объект), понимается объект недвижимости (здание, строение, сооружение) нежилого назначения, являющийся объектом культурного наследия, удовлетворяющим требованиям пункта 2 постановления Правительства Российской Федерации от 29.06.2015 № 646 «Об утверждении критериев 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» (далее – Требования).

4. Неудовлетворительное состояние объекта культурного наследия подтверждается заключением (актом) о признании объекта культурного наследия находящимся в неудовлетворительном состоянии, предоставляемым Комитетом по культуре Администрации Одинцовского городского округа Московской области (далее – Комитет по культуре).

5. Уполномоченным органом, ответственным за выбор Объекта для сдачи в аренду, а также формирование необходимой документации на данный объект, ее согласование/утверждение в Главном управлении культурного наследия Московской области является Комитет по культуре.

6. Уполномоченным органом, ответственным за подготовку торгов (аукциона) на право заключения договора аренды Объекта на льготных условиях, а также исполняющим функции арендодателя по договору аренды Объекта, является Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Одинцовского городского округа Московской области (далее – КУМИ).

II. Порядок предоставления Объекта в аренду

7. Комитет по культуре проводит работу по выбору Объектов для передачи в аренду на льготных условиях и направляет в КУМИ пакет необходимых документов, согласованных/утвержденных Главным управлением культурного наследия Московской области.

8. Объект предоставляется в аренду на срок 49 лет по результатам проведения торгов (аукциона) на условиях, предусмотренных настоящим Положением.

Работу по организации торгов (аукциона) осуществляет КУМИ.

9. Начальная (минимальная) цена предмета торгов определяется на основании данных отчета об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы, подготовленного независимым оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

10. Проведение торгов (аукциона) на право заключения договора аренды Объекта осуществляется в порядке, установленном Правилами 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, утвержденными приказом Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации от 10.02.2010 № 67.

11. Информация о проведении торгов (аукциона) на право заключения договора аренды Объекта размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации.

12. Договор аренды Объекта заключается в соответствии с типовой формой (приложение к настоящему Положению), функции арендодателя исполняет КУМИ.

13. Неотъемлемыми частями договора аренды Объекта являются оформленные в качестве приложений копии охрannого обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, утвержденного Главным управлением культурного наследия Московской области (далее – Охрannое обязательство), и акт технического состояния объекта культурного наследия (далее – Акт технического состояния), предоставленные Комитетом по культуре.

14. Работы по сохранению Объекта проводятся в составе, порядке и сроки, предусмотренные Охранным обязательством и Актом технического состояния, при этом срок проведения таких работ не может превышать семь лет со дня передачи Объекта в аренду, включая срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению объекта культурного наследия, не превышающий двух лет со дня передачи его в аренду.

15. Подтверждением завершения работ по сохранению Объекта является акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, оформленный Главным управлением культурного наследия Московской области.

16. На период исполнения арендатором обязанности по проведению работ по сохранению Объекта, срок которого указан в пункте 14 настоящего Положения, передача в субаренду арендованного имущества не допускается.

17. В случае нарушения условий Охрannого 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, договор аренды Объекта может быть расторгнут арендодателем в одностороннем порядке.

III. Особенности установления арендной платы за пользование Объектом

18. После подписания акта приемки работ по сохранению объекта культурного наследия, указанного в пункте 15 настоящего Положения, арендатор имеет право направить в Администрацию Одинцовского городского округа Московской области заявление об установлении льготной арендной платы за пользование объектом культурного наследия в размере 1 рубль за квадратный метр площади объекта, в том числе образуемой в результате проведения вышеуказанных работ площади объекта культурного наследия, уточненной в государственном кадастре недвижимости (далее – Льготная арендная плата), на весь последующий период до окончания срока действия договора аренды объекта культурного наследия.

19. Льготная арендная плата устанавливается арендатору с даты поступления заявления в Администрацию Одинцовского городского округа Московской области с приложением акта приемки работ по сохранению объекта культурного наследия, указанного в пункте 15 настоящего Положения, либо нотариально заверенной его копии.

20. В случае нарушения арендатором Охранного обязательства применение Льготной арендной платы прекращается и возвращается в случае устранения соответствующих нарушений.

Председатель Комитета по управлению
муниципальным имуществом Администрации

Д.В. Гинтов

Типовая форма

Договор № _____
аренды объекта культурного наследия, находящегося в
неудовлетворительном состоянии

г. Одинцово

____.____.____

От имени муниципального образования «Одинцовский городской округ Московской области», Устав муниципального образования зарегистрирован 31 июля 2019 года Управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Московской области, государственный регистрационный № RU 503680002019001, адрес места нахождения органов местного самоуправления муниципального образования: 143000, Россия, Московская область, город Одинцово, улица Маршала Жукова, дом 28, Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Одинцовского городского округа Московской области, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице _____, действующего на основании _____, ИНН 5032000299, ОГРН 1025004060014, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, от 05.09.2002 серии 50 №004377572, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем Арендатор, действующий на основании _____, ИНН _____, ОГРН _____, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр _____, адрес места нахождения _____, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании протокола аукциона _____ от _____.____.____ № _____, организованного в соответствии с условиями, утвержденными постановлением Администрации Одинцовского городского округа Московской области от _____.____.____ № _____, (далее – Протокол), Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду объект культурного наследия, находящийся в неудовлетворительном состоянии – _____ общей площадью _____ кв. м, с кадастровым номером _____:_____:_____, расположенный по адресу: _____, (далее – Объект), с целевым назначением: _____, в соответствии с актом приема-передачи (Приложение № 3).

Неотъемлемой частью Договора являются Охранное обязательство (Приложение № 1), Акт технического состояния Объекта (Приложение № 2) и акт приема-передачи Объекта (Приложение № 3).

1.2. Передаваемый в аренду Объект, принадлежит Арендодателю на праве собственности. В соответствии со статьей 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности Арендодателя зарегистрировано, о чем в Едином государственном реестре недвижимости _____._____ сделана запись регистрации № _____.

1.3 Срок аренды Объекта составляет 49 (сорок девять) лет, исчисляется с даты подписания Сторонами акта приема-передачи, с _____._____ по _____._____ года.

Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

1.4. Объект считается переданным Арендодателем Арендатору и принятым Арендатором с даты подписания Сторонами акта приема-передачи, который подписывается одновременно с настоящим Договором.

2.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендатор обязан:

а) провести работы по сохранению Объекта в соответствии с охранным обязательством в срок, не превышающий семи лет со дня передачи Объекта в аренду, включая срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению Объекта, не превышающий двух лет со дня передачи его в аренду;

б) оформить Охрannое обязательство на Объект;

в) в срок не позднее тридцати пяти рабочих дней с даты заключения Договора представить Арендодателю согласованный с Главным управлением культурного наследия Московской области план ремонтно-реставрационных работ и благоустройства территории Объекта;

г) обеспечивать сохранность Объекта, застраховать в пользу Арендодателя риски гибели и повреждения Объекта в течение месяца с даты вступления в силу Договора;

д) соблюдать технические, санитарные и иные требования, предъявляемые при использовании Объекта, нести полную ответственность за пожарную безопасность;

е) не производить без согласования с Главным управлением культурного наследия Московской области перепланировку Объекта;

ж) использовать Объект исключительно по целевому назначению, указанному в пункте 1.1. Договора и технической документации на него;

з) обеспечивать беспрепятственный доступ в Объект Арендодателю, его осмотр, представление документации, а также обеспечивать допуск работников специализированных, эксплуатационных и ремонтно-строительных служб для производства работ, носящих аварийный или иной характер, в целях обеспечения доступа в Объект в нерабочее время предоставлять список ответственных работников с указанием адресов и телефонов;

и) производить за свой счет ремонт Объекта в установленном порядке, поддерживать фасад Объекта в исправном техническом и санитарном состоянии;

к) сообщать Арендодателю обо всех нарушениях права собственника,

претензиях на Объект со стороны третьих лиц;

л) при расторжении Договора в связи с окончанием срока его действия или в связи с досрочным расторжением Договора сообщить письменно не позднее чем за три месяца до окончания срока действия Договора или до планируемой даты расторжения Договора Арендодателю о предстоящем расторжении Договора и об освобождении Объекта.

м) заключить договор аренды соответствующего земельного участка;

н) на период исполнения Арендатором обязанности проведения работ по сохранению Объекта в соответствии с охранным обязательством в срок, не превышающий семь лет со дня передачи Объекта в аренду, включая срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению Объекта, не превышающий двух лет со дня передачи его в аренду, не передавать права пользования Объектом третьим лицам, не сдавать Объект в субаренду.

о) осуществить государственную регистрацию Договора с оплатой расходов.

2.2. Арендодатель обязан:

а) строго соблюдать условия Договора, учитывая интересы Арендатора;

б) предоставить Объект Арендатору по акту приема-передачи;

в) письменно сообщать Арендатору не позднее, чем за три месяца о предстоящем изменении условий Договора или его расторжении;

г) в случае изменения арендной платы доводить изменения до Арендатора.

д) производить периодический осмотр Объекта на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с Договором и действующим законодательством.

2.3. Арендатор вправе получить льготу по арендной плате в соответствии с пунктом 3.5. Договора.

2.4. Арендодатель имеет право:

а) беспрепятственно производить периодический осмотр Объекта на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с Договором и действующим законодательством.

Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня, а в случае аварийных ситуаций - в любое время суток.

б) досрочно расторгнуть Договор в одностороннем порядке без обращения в суд в соответствии с пунктом 5.4. Договора.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Размер арендной платы в соответствии с Протоколом устанавливается в размере __, __ руб. (____ рублей ____ копеек) в год без учета НДС, коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных расходов.

Размер арендной платы в месяц устанавливается в размере __, __ руб. (____ рублей ____ копеек) без учета НДС и коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных расходов.

Перечисление налога на добавленную стоимость Арендатором осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Обязательства по арендной плате за Объект возникают с даты начала срока аренды Объекта, указанной в пункте 1.3. Договора.

Размер арендной платы за неполный период (месяц) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в месяце к количеству дней данного месяца и уплачивается Арендатором в порядке, предусмотренном пунктом 3.3. Договора.

3.3. Арендная плата за Объект вносится Арендатором предварительно ежемесячно, до 5-го числа текущего месяца, по следующим реквизитам_____.

3.4. Размер арендной платы ежегодно изменяется на размер коэффициента-дефлятора, устанавливаемого ежегодно Правительством Московской области для определения арендной платы в случаях, предусмотренных законодательством Московской области при аренде имущества, находящегося в собственности Московской области (далее - коэффициент-дефлятор). Коэффициент-дефлятор применяется для расчета размера арендной платы, начиная с первого января года, следующего за годом заключения Договора.

Размер арендной платы изменяется, и арендная плата подлежит обязательной уплате Арендатором в случае, установленном настоящим пунктом, без согласования с Арендатором и без внесения изменений или дополнений в настоящий Договор путем направления соответствующего уведомления Арендатору по адресу, указанному в Договоре.

3.5. После завершения работ по сохранению Объекта и оформления акта приемки работ по сохранению объекта культурного наследия, оформленного Главным управлением культурного наследия Московской области, Арендатор имеет право обратиться к Арендодателю об установлении льготной арендной платы в размере 1 рубля за квадратный метр площади Объекта в год, в том числе образуемой площади в результате проведения работ по сохранению Объекта, уточненной в государственном кадастре недвижимости, на весь последующий период до окончания срока действия Договора.

3.6. В случае нарушения Арендатором охранного обязательства применение льготной арендной платы прекращается. После устранения соответствующих нарушений возобновляется применение льготной арендной платы.

3.7. Неиспользование Объекта Арендатором не может служить основанием для отказа от внесения арендной платы.

3.8. Ответственность за правильное исчисление арендной платы возлагается на Арендатора.

3.9. Денежные средства считаются поступившими в доход бюджета Одинцовского городского округа с момента их зачисления на единый счет бюджета городского округа.

3.10. Арендатор обязан самостоятельно заключать договоры на оказание коммунальных и других услуг по жизнеобеспечению Объекта с организациями (предприятиями), их предоставляющими, и за свой счет осуществлять коммунальное и эксплуатационное обслуживание Объекта.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Арендодатель не несет ответственности за убытки Арендатора, возникшие в результате хозяйственной деятельности и не связанные с нарушением Арендодателем условий настоящего договора.

4.2. Арендатор за несвоевременное внесение арендной платы платит пеню в размере 0,4 % от просроченной суммы за каждый день просрочки по следующим реквизитам _____.

За неисполнение или ненадлежащее исполнение других условий Договора Арендатор уплачивает штраф в размере 5 % от суммы арендной платы за месяц.

4.3. Уплата санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает от выполнения обязательств по Договору.

5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменение условий Договора и его расторжение могут иметь место по взаимному соглашению сторон за исключением случаев, предусмотренных законодательством или настоящим Договором.

5.2. Все изменения и дополнения условий данного Договора оформляются Дополнительным соглашением к Договору в месячный срок со дня подписания одной из сторон предложения об изменении Договора, за исключением изменений, указанных в пункте 3.4. настоящего Договора.

5.3. При систематическом нарушении условий настоящего Договора, он может быть расторгнут по инициативе одной из сторон в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Договор может быть расторгнут досрочно по инициативе Арендодателя в следующих случаях:

- невведение Объекта в эксплуатацию по истечении семи лет после даты проведения аукциона согласно целевому назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего Договора;

- отказ Арендатора от подписания охранного обязательства, а также неисполнение охранного обязательства;

- использование Объекта не по целевому назначению, указанному в пункте 1.1 Договора;

- непроведение Арендатором работ по сохранению Объекта в соответствии с условиями, установленными в охранным обязательстве;

- невнесение арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного разделом 3 Договора срока платежа либо систематическая недоплата арендной платы, повлекшая задолженность в сумме, превышающей размер арендной платы за два срока оплаты;

- предоставление Объекта в субаренду либо в пользование третьим лицам в нарушение подпункта «н» пункта 2.1. Договора;

- ухудшение состояния Объекта по вине Арендатора, не связанное с проведением ремонтно-реставрационных работ на Объекте;

- проведение Арендатором переоборудования или перепланировки Объекта либо его части без согласования с Главным управлением культурного наследия

Московской области.

В случае принятия решения о расторжении Договора в одностороннем порядке Арендодатель направляет Арендатору соответствующее уведомление в срок, не позднее чем за три месяца до даты расторжения Договора.

5.5. В случае ликвидации Арендатора Договор считается расторгнутым с момента прекращения деятельности ликвидационной комиссии.

5.6. Взаимоотношения сторон, вытекающие из Договора, но не предусмотренные им, регламентируются Законодательством Российской Федерации.

5.7. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

В случае, если указанные споры и разногласия не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством в судебном порядке.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Настоящий Договор считается заключенным с даты государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

6.2. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один для Арендодателя, второй для Арендатора, третий для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, четвертый – для Главного управления культурного наследия Московской области.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

7.1. В случае изменения банковских реквизитов Арендатор обязан в пятидневный срок сообщить об этом Арендодателю.

Приложения: 1. Охранное обязательство.

2. Акт технического состояния Объекта.

3. Акт приема-передачи в аренду Объекта.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Комитет по управлению
муниципальным имуществом
Администрации Одинцовского
городского округа Московской
области

М.П.

АРЕНДАТОР:

М.П.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
в аренду Объекта, расположенного по адресу:

Мы, нижеподписавшиеся, Арендодатель – Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Одинцовского муниципального района Московской области в лице _____ и Арендатор – _____ в лице _____, составили настоящий акт о следующем:

на основании договора аренды, заключенного в Комитете по управлению муниципальным имуществом Администрации Одинцовского городского округа от _____.№ ____, Арендодатель передает Арендатору во временное пользование, в аренду объект культурного наследия, находящийся в неудовлетворительном состоянии – _____ общей площадью _____ кв. м, с кадастровым номером __:__:_____, расположенный по адресу: _____, (далее – Объект).

Техническое состояние Объекта на момент его передачи соответствует состоянию, указанному в Акте технического состояния Объекта (Приложение № 2 к Договору).

Настоящий акт не является документом на право собственности и (или) приватизации Объекта.

Арендатор подтверждает, что надлежащим образом идентифицировал Объект и ознакомился с его реальным состоянием в результате осмотра, осуществленного по адресу нахождения Объекта, к Арендодателю претензий не имеет.

Подписи сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Комитет по управлению
муниципальным имуществом
Администрации Одинцовского
городского округа Московской
области

М.П.

АРЕНДАТОР:

М.П.

Председатель Комитета по управлению
муниципальным имуществом Администрации

Д.В. Гинтов