Приложение

УТВЕРЖДЕН

решением Совета

муниципального образования

Тимашевский район

от 27.02.2019 № 361

ПОРЯДОК   
установления льготной арендной платы и ее размеров в отношении   
объектов культурного наследия, находящихся в муниципальной

собственности муниципального образования Тимашевский район

1. Общие положения

1. Порядок установления льготной арендной платы и ее размеров в отношении объектов культурного наследия, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Тимашевский район, (далее – Порядок) разработан в соответствии со [статьями 14, 14](consultantplus://offline/ref=6E7DB09D647AA7F19AF699CEA1E36CA754A130573C4EF55EDC7378F0AB5B950A5411DC9557SDXEO).1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=6E7DB09D647AA7F19AF699CEA1E36CA754A130573C4EF55EDC7378F0ABS5XBO) № 73-ФЗ) и предусматривает установление льготной арендной платы:

1) физическим или юридическим лицам, владеющим на праве аренды находящимися в муниципальной собственности муниципального образования Тимашевский район объектами культурного наследия (далее – объекты культурного наследия), вложившим свои средства в работы по сохранению объектов культурного наследия, предусмотренные статьями 40–45 Федерального закона № 73-ФЗ, и обеспечившим выполнение этих работ в соответствии с Федеральным законом № 73-ФЗ;

2) физическим и юридическим лицам при предоставлении в аренду находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Тимашевский район объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, соответствующих установленным Правительством Российской Федерации критериям неудовлетворительного состояния объектов культурного наследия (далее – объекты культурного наследия в неудовлетворительном состоянии).

2. Порядок установления льготной арендной платы и

ее размеры в отношении объектов культурного наследия

2.1. Решение об установлении льготной арендной платы в отношении объекта культурного наследия принимается арендодателями по договору аренды объекта культурного наследия:

1) Администрацией муниципального образования Тимашевский район – в отношении объектов культурного наследия, находящихся в казне муниципального образования Тимашевский район;

2) муниципальным учреждением – в отношении объектов культурного наследия, закрепленных на праве оперативного управления.

2.2. Основанием для установления льготной арендной платы является вложение физическими или юридическими лицами, владеющими на праве аренды объектом культурного наследия, (далее – арендаторы) своих средств в работы по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренные [статьями 40](consultantplus://offline/ref=92A95F937A024A4EDB1E222E4747DFE958119B268D4763EF8607D99BC920CFECB5B8D8B2AE90A69FP1V2I)–[45](consultantplus://offline/ref=92A95F937A024A4EDB1E222E4747DFE958119B268D4763EF8607D99BC920CFECB5B8D8B2AE90A69CP1V1I) Федерального закона № 73-ФЗ, и обеспечение их выполнения в соответствии с Федеральным законом № 73-ФЗ.

2.3. Для установления льготной арендной платы арендатор направляет арендодателю заявление с приложением следующих документов:

1) копия договора аренды объекта культурного наследия;

2) охранное обязательство;

3) документы, подтверждающие проведение и выполнение работ по сохранению объекта культурного наследия:

разрешение на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, выданное органом охраны объектов культурного наследия, указанным в пункте 2 статьи 45 Федерального закона № 73-ФЗ;

задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, выданное органом охраны объектов культурного наследия, указанным в пункте 2 статьи 45 Федерального закона № 73-ФЗ;

сметно-финансовые расчеты проведения работ, установленных в задании на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, выполненные на основе базового уровня цен, с положительным заключением экспертизы о достоверности определения сметной стоимости, полученным в установленном порядке;

отчет о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия;

акт приемки работ по сохранению объекта культурного наследия.

2.4. Заявление арендатора и приложенные к нему документы рассматривается арендодателем в срок не более 30 дней со дня регистрации заявления.

В указанный срок на основании представленных документов арендодатель оформляет дополнительное соглашение к договору аренды объекта культурного наследия, в котором указываются размер льготной арендной платы и срок, на который она устанавливается.

Арендодатель отказывает в заключении дополнительного соглашения в случае:

1) наличия задолженности у арендатора по уплате платежей, предусмотренных договором аренды;

2) непредставления или представления арендатором не в полном объеме документов, указанных в пункте 2.3 Порядка.

2.5. Льготная арендная плата не устанавливается в случаях:

1) наличия у арендатора задолженности по платежам, предусмотренным договором аренды объекта культурного наследия;

2) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия вследствие несоблюдения арендатором охранного обязательства, подтверждаемого документами о выявленных нарушениях охранного обязательства, выданными органом, осуществляющим государственный надзор в области охраны объектов культурного наследия.

2.6. Льготная арендная плата устанавливается со дня заключения дополнительного соглашения к договору аренды объекта культурного наследия.

Срок применения льготной арендной платы ограничивается сроком действия договора аренды.

2.7. Размер льготной арендной платы рассчитывается с учетом понесенных арендатором расходов на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.

Суммой расходов арендатора признается затраченная на выполнение работ по сохранению объекта культурного наследия сумма, подтвержденная сметно-финансовыми расчетами проведения работ, актом приемки работ по сохранению объекта культурного наследия, финансово-бухгалтерскими документами арендатора.

2.8. Годовой размер льготной арендной платы определяется по следующей формуле:

ЛАП = АП × 0,3, где:

ЛАП – годовой размер льготной арендной платы (руб./год);

АП – годовой размер арендной платы в соответствии с договором аренды (руб./год);

0,3 – коэффициент расчета размера льготной арендной платы.

2.9. Срок (в годах), на который устанавливается льготная арендная плата, определяется по следующей формуле:

, где:

СРА

C

АП ЛАП





СРА – сумма расходов арендатора (руб.);

АП – годовой размер арендной платы в соответствии с договором аренды (руб./год);

ЛАП – годовой размер льготной арендной платы (руб./год).

3. Порядок установления льготной арендной платы и ее размеры

в отношении объектов культурного наследия

в неудовлетворительном состоянии

3.1. Объект культурного наследия в неудовлетворительном состоянии предоставляется физическим или юридическим лицам в аренду на условиях льготной арендной платы по результатам проведения аукциона на право заключения договора аренды (далее – аукцион) в отношении объекта культурного наследия в неудовлетворительном состоянии на срок не более сорока девяти лет.

3.2. Организаторами аукциона являются:

1) администрация муниципального образования Тимашевский район в лице отдела земельных и имущественных отношений администрации муниципального образования Тимашевский район – для объектов культурного наследия в неудовлетворительном состоянии, находящихся в казне муниципального образования Тимашевский район;

б) муниципальное учреждение – для объектов культурного наследия в неудовлетворительном состоянии, закрепленных на праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления.

В случае если организатором аукциона является муниципальное учреждение, решение о проведении аукциона подлежит согласованию соответствующим структурным подразделением администрации муниципального образования Тимашевский район, в ведении которого находится соответствующее учреждение.

3.3. Информация о проведении аукциона размещается организатором аукциона на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, и на официальном сайте муниципального образования Тимашевский район.

3.4. В составе информации о проведении аукциона помимо иной информации, предусмотренной законодательством Российской Федерации, указываются:

1) основные характеристики предлагаемого в аренду объекта культурного наследия в неудовлетворительном состоянии, включая техническое состояние такого объекта и описание предмета его охраны в соответствии с охранным обязательством, предусмотренным [статьей 47.6](consultantplus://offline/ref=F74E55B4432FE42CA626BBCDAB26144026EBB59EC8E5CEB9BBF2CF8A16BFCA1CD7D2F102DDM7sDQ) Федерального закона № 73-ФЗ;

2) проект договора аренды;

3) перечень основных работ по сохранению объекта культурного наследия;

4) обязательство арендатора провести работы по сохранению объекта культурного наследия в срок, не превышающий семи 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 в соответствии с актом технического состояния, предусмотренным [статьей 47.2](consultantplus://offline/ref=CAD6476247073AD64FA148175BA7B7FB3C4103DEE3AD17FD9B437833F8A921CAEB60933480U9S9Q) Федерального закона № 73-ФЗ;

5) обязательство арендатора на момент подписания договора аренды предоставить обеспечение исполнения договора аренды в форме внесения денежных средств на счет арендодателя в размере рыночной стоимости годовой арендной платы за соответствующий объект культурного наследия, определенной в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», до момента исполнения обязательств по проведению работ по сохранению объекта культурного наследия.

3.5. Основанием для отказа в допуске к участию в аукционе является одно из следующих обстоятельств:

1) наличие задолженности по внесению арендной платы в отношении другого объекта культурного наследия, в том числе объекта, не находящегося в неудовлетворительном состоянии, арендатором которого является заявитель, за два и более периода оплаты аренды, которые предусмотрены договором аренды;

2) наличие документов о выявленных нарушениях охранного обязательства, выданных органом, осуществляющим государственный надзор в области охраны объектов культурного наследия, в отношении другого объекта культурного наследия, в том числе не находящегося в неудовлетворительном состоянии, арендатором или собственником которого является заявитель.

3.6. Существенным условием договора аренды объекта культурного наследия в неудовлетворительном состоянии является возложение на арендатора обязанности провести работы по сохранению объекта культурного наследия в неудовлетворительном состоянии, в соответствии с охранным обязательством в срок, не превышающий семи лет со дня передачи указанного 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.

Перечень видов работ по сохранению объекта культурного наследия в неудовлетворительном состоянии и сроки (периодичность) проведения таких работ определяются органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Федерального закона № 73-ФЗ.

3.7. Начальный размер льготной арендной платы при проведении аукциона устанавливается в размере 1 рубля за один объект культурного наследия в неудовлетворительном состоянии в год.

Определенный по результатам проведения аукциона размер арендной платы увеличению в период действия договора аренды не подлежит.

Срок применения льготной арендной платы ограничивается сроком действия договора аренды.

3.8. Сдача в субаренду объекта культурного наследия в неудовлетворительном состоянии, предоставленного арендатору по договору аренды, передача им своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу, предоставление указанного объекта культурного наследия в безвозмездное пользование, залог арендных прав и внесение их в качестве имущественного вклада в некоммерческие организации или паевого взноса в производственные кооперативы не допускаются.

3.9. Условие полного исполнения арендатором обязанности провести работы по сохранению объекта культурного наследия считается выполненным после утверждения органом охраны объектов культурного наследия, указанным в пункте 2 статьи 45 Федерального закона № 73-ФЗ, отчетной документации, предусмотренной [пунктом 7 статьи 45](consultantplus://offline/ref=31436C80ED8B3D72D8AEA490442EEC18961672D8335722BBDA6F0DB189B66FD22C66C1A3A0n4k3R) Федерального закона № 73-ФЗ, и подписания соответствующим органом акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с [пунктом 8 статьи 45](consultantplus://offline/ref=31436C80ED8B3D72D8AEA490442EEC18961672D8335722BBDA6F0DB189B66FD22C66C1A3A0n4k1R) Федерального закона № 73-ФЗ.

3.10. При наличии обстоятельств, свидетельствующих о неспособности арендатора 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 семи лет со дня передачи указанного объекта культурного наследия в аренду, арендодатель направляет арендатору требование устранить выявленные нарушения в рамках сроков, предусмотренных [пунктом 4 статьи 14.1](consultantplus://offline/ref=1B471BA69F0457B51E6D0131E20E2DCF6221DB44A72B7AAC8BE36E451E0C5F2A296FECE38DwF55I) Федерального закона № 73-ФЗ. В случае если арендатор не исполняет указанное требование, арендодатель вправе обратиться в суд с иском о расторжении договора аренды.

3.11. 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 семи лет со дня передачи указанного объекта культурного наследия в аренду, арендодатель направляет арендатору уведомление об одностороннем расторжении договора аренды за тридцать календарных дней до даты расторжения.

При этом сумма обеспечения исполнения обязательств по договору аренды арендатору не возвращается.

3.12. Сумма обеспечения исполнения обязательств по договору аренды, внесенная на счет арендодателя, возвращается арендатору в течение пятнадцати рабочих дней со дня предоставления арендатором арендодателю акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия.

3.13. Решение об отказе в установлении льготной арендной платы может быть обжаловано арендатором в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

Первый заместитель главы

муниципального образования

Тимашевский район Е.И. Мальченко