

УТВЕРЖДЕНО  
постановлением Правительства  
Нижегородской области  
от 13 июня 2019 г. № 358

## ПОЛОЖЕНИЕ

**о предоставлении 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 государственной собственности Нижегородской области, и о расторжении договоров аренды таких объектов культурного наследия**

1. Настоящее Положение устанавливает порядок предоставления физическим и юридическим лицам в аренду неиспользуемых объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, относящихся к государственной собственности Нижегородской области (к имуществу государственной казны Нижегородской области либо закрепленных за государственными унитарными предприятиями или государственными учреждениями Нижегородской области на праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления) и признанных находящимися в неудовлетворительном состоянии в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 29 июня 2015 г. № 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 – объекты культурного наследия), а также порядок расторжения договоров аренды таких объектов культурного наследия (далее – договоры аренды).

2. Действие настоящего Положения распространяется также на помещения, расположенные в объектах культурного наследия, а также ценные объекты градостроительной среды и выявленные объекты культурного наследия, которые относятся к имуществу государственной казны Нижегородской области либо которые закреплены за государственными унитарными предприятиями или государственными учреждениями Нижегородской области на праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления; и признаны управлением государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области (далее – управление) находящимися в неудовлетворительном состоянии (далее соответственно – помещения, ценные объекты, выявленные объекты).

3. Объекты культурного наследия, помещения, выявленные объекты и ценные объекты (далее также – объекты) предоставляются в аренду по результатам проведения аукциона на право заключения договора аренды

(далее – аукцион) министерством имущественных и земельных отношений Нижегородской области (далее – министерство) либо государственным унитарным предприятием или государственным учреждением Нижегородской области, за которыми объекты закреплены на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления, с согласия министерства, а также органа исполнительной власти Нижегородской области, исполняющего функции и полномочия учредителя в отношении соответствующего предприятия или учреждения (далее – организатор аукциона), в порядке, установленном приказом Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования 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).

4. Инициатором аукциона является управление.

5. Решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды объекта принимается организатором аукциона при предоставлении управлением следующих документов:

1) выписка из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр) (для объектов культурного наследия);

2) акт о признании объекта находящимся в неудовлетворительном состоянии, при этом акт составляется управлением и предоставляется в министерство не позднее чем за 3 месяца до предполагаемой даты проведения аукциона;

3) охрannое обязательство собственника или законного владельца объекта культурного наследия (если предметом аукциона является объект культурного наследия);

4) акт технического состояния объекта, содержащий, в том числе, перечень работ, необходимых для сохранения объекта, сроки их выполнения, иные требования к проведению работ в соответствии с действующим законодательством;

5) отчет о стоимости восстановительных работ в отношении объекта культурного наследия, включенного в Реестр, подготовленный не ранее чем за 6 месяцев до дня проведения аукциона, а также документы, подтверждающие стоимость работ по составлению отчета (при наличии).

6. Информация о проведении аукционов размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации.

7. В состав информации о проведении аукциона, помимо информации, предусмотренной Приказом, также включаются:

1) состав (перечень) видов работ по сохранению объекта культурного

наследия, которые арендатор объекта культурного наследия обязан выполнить в качестве обязательных условий предоставления объекта в аренду в соответствии с порядком проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, установленным статьей 45 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) и иными нормативными правовыми актами, и рекомендуемые сроки их проведения, которые не должны превышать 7 лет со дня передачи объекта культурного наследия в аренду, включая срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению объекта культурного наследия, не превышающий 2 лет со дня передачи его в аренду;

2) обязательство арендатора использовать объект культурного наследия в соответствии с охранным обязательством, предусмотренным статьей 47.6 Федерального закона, которое арендатор обязан подписать в течение двух месяцев со дня заключения договора аренды;

3) обязательство арендатора получить и предоставить арендодателю в срок, не превышающий одного месяца со дня согласования проектной документации, банковскую гарантию проведения работ по сохранению объекта культурного наследия в полном объеме и в установленные сроки. Объем банковской гарантии в денежном выражении определяется исходя из сметной стоимости работ по сохранению объекта культурного наследия (не менее 35 процентов), определенной в составе проектной документации;

4) сведения о стоимости восстановительных работ в отношении объекта культурного наследия;

5) выписка из Реестра;

6) порядок внесения изменений в аукционную документацию.

8. Любое заинтересованное лицо вправе обратиться за разъяснениями положений аукционной документации в министерство в порядке, предусмотренном такой документацией.

Министерство обязано ответить на запрос о разъяснении положений аукционной документации в течение двух рабочих дней со дня поступления указанного запроса, полученного в срок не позднее 5 рабочих дней до окончания срока приема заявок.

Запросы о разъяснении положений аукционной документации, полученные после вышеуказанного срока, не рассматриваются.

Управление в срок не позднее одного рабочего дня с даты поступления запроса о разъяснении положений аукционной документации от министерства готовит и направляет в министерство разъяснения положений аукционной документации относящихся к его компетенции.

9. При проведении аукциона начальный размер арендной платы устанавливается в сумме 1 рубль в год за один объект культурного наследия.

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

11. Объекты культурного наследия предоставляются в аренду на срок до 49 лет.

Срок аренды объекта культурного наследия устанавливается министерством.

12. Проект договора аренды направляется на согласование в управление государственным унитарным предприятием или государственным учреждением Нижегородской области – в отношении объектов культурного наследия, которые закреплены за такими предприятиями или учреждениями на праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления.

13. Управление в пределах своей компетенции рассматривает проект договора аренды на предмет его соответствия положениям главы VIII Федерального закона и не позднее 20 рабочих дней со дня его поступления согласовывает проект договора аренды либо направляет мотивированный отказ в согласовании.

В случае непоступления от управления соответствующей информации в течение 30 рабочих дней со дня поступления проекта договора аренды, проект договора аренды считается согласованным.

Управление отказывает в согласовании проекта договора аренды в случае его несоответствия положениям Федерального закона.

14. В договор аренды объекта культурного наследия в обязательном порядке включаются следующие сведения и условия:

1) сведения об особенностях, составляющих предмет охраны данного объекта культурного наследия, и требования к сохранению объекта культурного наследия в соответствии с действующим законодательством;

2) сведения о льготной арендной плате, определенной по результатам проведения аукциона;

3) обязанность арендатора провести работы по сохранению, приспособлению такого объекта культурного наследия в соответствии с охранным обязательством, предусмотренным статьей 47.6 Федерального закона в срок, не превышающий 7 лет со дня передачи указанного объекта культурного наследия в аренду, включая срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению объекта культурного наследия в аренду, включая срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению объекта культурного наследия, не превышающий 2 лет со дня передачи его в аренду;

4) обязательства арендатора к содержанию и использованию объекта культурного наследия в соответствии с требованиями, установленными статьей 47.3 Федерального закона;

5) условие об отказе арендатора от права возмещения стоимости неотделимых улучшений, произведенных арендатором в период действия договора аренды;

6) условие о праве арендодателя на отказ от исполнения договора в одностороннем порядке в случае нарушения арендатором условий охранный обязательства, если соответствующие нарушения не устранены в срок, не превышающий 6 месяцев со дня установления факта таких нарушений.

15. Одновременно с заключением договора аренды объекта культурного наследия с арендатором заключается договор аренды земельного участка, на

котором расположен объект культурного наследия, если такой объект является зданием, строением или сооружением, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

16. 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, при условии осуществления управлением контроля за проведением работ.

17. Днем выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия считается день выдачи управлением акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренного пунктом 8 статьи 45 Федерального закона.

Акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия в день его выдачи направляется управлением в министерство.

18. Контроль за исполнением условий договора аренды объекта культурного наследия, проведением работ по сохранению объекта, приемка работ по сохранению объекта культурного наследия осуществляются совместно министерством и управлением в соответствии с положениями Федерального закона.

19. При наличии обстоятельств, свидетельствующих о неспособности арендатора подготовить и согласовать проектную документацию по сохранению объекта культурного наследия в срок, не превышающий 2 лет со дня передачи его в аренду, либо провести работы по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с согласованной проектной документацией в срок, не превышающий 7 лет со дня передачи указанного объекта культурного наследия в аренду, арендодатель направляет арендатору требование устранить выявленные нарушения в рамках указанных сроков.

В случае, если арендатор не исполняет указанное требование арендодателя, последний вправе обратиться в суд с иском о расторжении договора аренды в соответствии с законодательством Российской Федерации.

20. При нарушении арендатором обязанности подготовить и согласовать проектную документацию по сохранению объекта культурного наследия в срок, не превышающий 2 лет со дня передачи его в аренду, либо провести работы по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с согласованной проектной документацией в срок, не превышающий 7 лет со дня передачи указанного объекта культурного наследия в аренду, арендодатель направляет арендатору уведомление об одностороннем расторжении договора аренды.

При этом в случае, если нарушение выразилось в неисполнении арендатором обязанности провести работы по сохранению объекта культурного наследия, сумма банковской гарантии при расторжении договора аренды подлежит уплате арендодателю.

21. Договор аренды подлежит расторжению в одностороннем порядке арендодателем в соответствии с законодательством Российской Федерации в случае невыполнения арендатором обязательства получить и предоставить арендодателю банковскую гарантию, а также по иным основаниям,

предусмотренным действующим законодательством и договором аренды.

22. При расторжении договора аренды (прекращении его действия) арендатор не вправе требовать возмещения стоимости неотделимых улучшений, произведенных арендатором в период действия договора.

---