



Механизмы возвращения объектов культурного наследия Свердловской области в хозяйственный оборот: что нужно знать инвестору



Количество объектов культурного наследия, находящихся в собственности Свердловской области:

в Реестр государственного имущества Свердловской области включен 241 объект культурного наследия (далее – ОКН), включая отдельно стоящие здания и помещения в зданиях, из них:

- 41 – находятся в государственной казне Свердловской области;**
- 199 – закреплены на праве оперативного управления за областными государственными учреждениями;**
- 1 – закреплены на праве хозяйственного ведения за государственными унитарными предприятиями Свердловской области.**



Основные способы распоряжения ОКН, направленные на сохранение памятников

1. Передача в безвозмездное пользование.
2. Передача в аренду на льготных условиях.
3. Приватизация ОКН, в том числе путем продажи на конкурсе по начальной (минимальной) стоимости в размере 1 рубль.
4. Заключение концессионных соглашений.
5. Создание совместного хозяйственного общества (SPV), организованного инвестором и Свердловской областью в целях выполнения ремонтно-реставрационных работ на ОКН.



1. Передача в безвозмездное пользование

возможна юридическим лицам, прямо установленным статьей 52.1 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

общественным объединениям, ассоциациям, уставной целью деятельности которых является сохранение ОКН, а также фондам, созданным указами и распоряжениями Президента Российской Федерации, уставной целью деятельности которых является сохранение исторического и культурного наследия



федеральным органам государственной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления



общероссийским творческим союзам



детским общественным объединениям, общественным организациям инвалидов, благотворительным организациям, религиозным организациям



публично-правовой компании «Единый заказчик в сфере строительства»



центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий



государственным и муниципальным учреждениям, осуществляющим свою деятельность в сфере культуры



Порядок заключения договора безвозмездного пользования

- 1. Обращение заявителя в МУГИСО.**
- 2. Подготовка МУГИСО проекта правового акта:**
 - < 5 млн. рублей – приказ МУГИСО,
 - > 5 млн. рублей – распоряжение Правительства СО.
- 3. Принятие правового акта.**
- 4. Заключение договора и его государственная регистрация.**



Объект культурного наследия «Городская усадьба золотопромышленника Подвинцева» (ансамбль), здание склада и мастерских, литер Б,Б1,Б2, расположенный по адресу: г. Невьянск, ул. Комсомольская, д. 18



- объект передан **в безвозмездное пользование** Региональной общественной организации содействия мастерам и ремесленникам Свердловской области «Уральская палата ремесел» по договору от 27.02.2023 № АО-15 с условием проведения ремонтно-реставрационных работ
- ссудополучателем осуществляется разработка проектной документации.



2. Передача в аренду на льготных условиях

1. Обязанности арендатора:

- выполнять обязательные требования Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» по содержанию и сохранению ОКН;**
- выполнять требования охранного обязательства ОКН;**
- соблюдать особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается ОКН.**

2. Арендаторам, обеспечившим выполнение работ по сохранению ОКН за свой счет, устанавливается льготная арендная плата (30% от годовой) (постановление Правительства Свердловской области от 18.07.2007 № 689-ПП).



2.1. Аренда ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии, на льготных условиях

- Арендаторам ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии, устанавливается арендная плата 1 рубль за 1 квадратный метр в течение срока действия договора аренды (при проведении аукциона на право заключения договора – начальная (минимальная) цена такого договора определяется в размере 1 рубль в год за один квадратный метр) (*постановление Правительства Свердловской области от 09.04.2020 № 226-ПП*).
- Размер арендной платы по договору аренды земельного участка, заключенному без проведения торгов с лицом, которому предоставлен в аренду расположенный на земельном участке неиспользуемый ОКН, находящийся в неудовлетворительном состоянии, устанавливается равным 1 рублю в год на весь срок действия договора аренды ОКН (*постановление Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 82-ПП*).



Порядок заключения договора аренды

Без торгов

*(ст. 17.1 Федерального закона от 26 июля
2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»)*

1. Обращение заявителя в МУГИСО.

2. МУГИСО :

- проведение рыночной оценки,
- подготовка проекта правового акта (приказ/распоряжение).

3. Принятие правового акта.

4. Заключение договора и его государственная регистрация.

Через торги

1. Обращение заявителя в МУГИСО.

2. Подготовка МУГИСО проекта правового акта о проведении аукциона.

3. Проведение аукциона.

4. Заключение договора и его государственная регистрация.



3. Приватизация

Способы:

1. Внесение объектов в качестве вклада в уставный капитал акционерного общества.
2. Продажа на аукционе (за исключением ОКН, находящегося в неудовлетворительном состоянии).
3. Путем продажи на конкурсе (в отношении ОКН, находящегося в неудовлетворительном состоянии).

Сроки:

- от 14 до 50 календарных дней в зависимости от способа приватизации;
- при продаже на конкурсе ОКН, находящегося в неудовлетворительном состоянии - не более 7 лет

(Федеральный закон от 21.12.2001 N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»)



Особенности

Обременение обязанностью выполнять требования охранного обязательства для нового собственника (невыполнение требований охранного обязательства влечет возврат объекта в собственность публично-правового образования без возмещения стоимости объекта).

Условия конкурса по продаже ОКН, признанного находящимся в неудовлетворительном состоянии = обязательства покупателя:

- выполнить требования охранного обязательства;
- обеспечить разработку проектной документации на проведение работ;
- провести работы по сохранению ОКН.

Приватизация ОКН в составе имущественного комплекса унитарного предприятия, преобразуемого в АО или ООО, а также в случае внесения ОКН в качестве вклада в уставный капитал АО: обременение требованиями к сохранению ОКН и обеспечению доступа к ним.



сообщество ВКонтакте

Мингосимущество
Свердловской области



ПОДПИШИТЕСЬ!
САМОЕ АКТУАЛЬНОЕ ЗДЕСЬ!