

Сводка предложений

Наименование проекта: О внесении изменений в решение Городской Думы городского округа «Город Калуга» от 19.06.2019 № 127 «Об утверждении Порядка предоставления в аренду неиспользуемых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии и относящихся к собственности муниципального образования «Город Калуга», и о расторжении договоров аренды таких объектов культурного наследия»

Дата проведения публичного обсуждения: 23.05.2022 - 07.06.2022

Количество экспертов, участвовавших в обсуждениях: 2

Дата составления: 10.06.2022

№ п/п	Участник обсуждения	Позиция участника обсуждения	Комментарий
1.	Союз «Торгово-промышленная палата Калужской области» Дощицын Ю.В.	<p>1. Внесение изменения, предусматривающего определение стартового (начального) размера арендной платы в месяц за объект культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, на основании заключения о рыночной величине арендной платы, определенной независимым оценщиком, возлагает в том числе на субъекта предпринимательской деятельности (победителя аукциона) дополнительные финансовые затраты.</p> <p>2. В соответствии с п.1.4 Сводного отчета одной из целей принятия проекта решения является пополнение доходной части бюджета муниципального образования «Город Калуга». Достижение поставленной цели путем увеличения размера арендной платы видится не совсем правильным.</p> <p>3. Видится не совсем верным сокращение срока проведения работ по сохранению объекта культурного наследия с 7-и до 5-и лет (п.1.7 проекта решения) с учетом необходимости подготовки и согласования проектной документации.</p>	<p>1,2. Замечание считаем необоснованным. Помимо пополнения доходной части бюджета МО «Город Калуга» целью заключения договора аренды объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, является его восстановление и приспособление под современное использование, что приведет к восстановлению архитектурного облика города.</p> <p>3. Замечание считаем необоснованным. В ходе поэтапного подсчета сроков проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, установлено, что срок 5 лет является достаточным для проведения</p>

		<p>4. Возможность обращения с соответствующим заявлением о продлении срока проведения работ и его согласование компетентными органами может служить предпосылкой для коррупционных проявлений.</p> <p>5. Указание на необходимость выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия в отношении всего объекта культурного наследия (здания, строения, сооружения), в том числе в случаях передачи в аренду отдельных помещений (отдельного помещения) в таком объекте культурного наследия является необоснованным. Возложение такой обязанности на победителя аукциона значительно увеличит его финансовые затраты (конкретные нормы действующего законодательства, предусматривающие возложение такой обязанности, органом-разработчиком не приведены).</p>	<p>ремонтно-восстановительных работ. Также считаем, что возможность установления льготной арендной платы в размере 1 рубль за 1 кв.м площади объекта в месяц без учета НДС после завершения работ по восстановлению объекта позволит заинтересовать арендатора (инвестора) провести указанные работы в возможно короткие сроки.</p> <p>4. Замечание считаем необоснованным. Продление срока проведения работ по сохранению объекта возможно только в случае невозможности их проведения по причинам, не зависящим от лица, которому объект культурного наследия передан в аренду, что должно быть подтверждено управлением по охране объектов культурного наследия Калужской области.</p> <p>5. Замечание считаем необоснованным. Объект культурного наследия признается находящимся в неудовлетворительном состоянии в случае, если такой объект соответствует 3 и более следующим критериям:</p> <ul style="list-style-type: none"> - утрата инженерных коммуникаций (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение); - деформация фундамента, цоколей, отмосток; - горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах; - прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие; - деформация перекрытий или их отсутствие; - отсутствие заполнения дверных и оконных проемов.
--	--	--	---

		<p>6. Полагаю, что введение в Порядок п.1.15 является избыточным, поскольку указанные отношения регулируются п.п.2 и 3 ст.623 Гражданского кодекса Российской Федерации.</p>	<p>Таким образом, ремонтно-восстановительные работы в одном из помещений здания не позволят его эксплуатировать. Кроме того, данное обязательство прописывается в аукционной документации, а значит при подаче заявки на участие в аукционе на право аренды участник соглашается со всеми условиями договора.</p> <p>6. Замечание считаем необоснованным. Условие об отказе арендатора от права требовать возмещения стоимости неотделимых улучшений, произведенных арендатором в период действия договора аренды, относится не только к улучшениям, произведенным в результате работ по сохранению объекта культурного наследия, но и улучшений, которые могут возникнуть при последующей эксплуатации объекта. Введение данного условия не противоречит действующему законодательству.</p>
2.	<p>Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Калужской области А.Н.Колпаков</p>	<p>1. Пункт 1.3 Порядка допускает производственное использование объектов культурного наследия без каких-либо исключений, что не в полной мере соответствует требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».</p> <p>2. Проектом устанавливается гарантия того, что определенный по результатам проведения аукциона размер арендной платы увеличению в период проведения</p>	<p>1. Замечание считаем необоснованным. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ устанавливает, что на территории памятника, ансамбля или достопримечательного места разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.</p> <p>2. Замечание считаем необоснованным. Так как проектом предусматривается возможность установления льготной арендной платы в</p>

		<p>работ по сохранению объекта культурного наследия не подлежит, однако основания и условия возможного увеличения арендной платы после проведения ремонтно-восстановительных работ не конкретизированы.</p> <p>3. Установление проектом решения предельного срока проведения работ по сохранению объекта культурного наследия — 5 лет, а также возможности продления на 2 года является превышением полномочий Городской Управы города Калуги, а также коррупциогенным фактором.</p>	<p>размере 1 рубль за 1 кв.м площади объекта в месяц без учета НДС после завершения работ по сохранению объекта, установление условий повышения арендной платы в этот период считаем нецелесообразным.</p> <p>Установленное пунктом 1.14 Проекта прекращение применения льготной ставки арендной платы в случае нарушения арендатором охранного обязательства, является исключительно штрафной санкцией. При это существует возможность после устранения нарушений вновь вернуться в льготной арендной плате по договору аренды.</p> <p>3. Замечание считаем необоснованным.</p> <p>В ходе поэтапного подсчета сроков проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, установлено, что срок 5 лет является достаточным для проведения ремонтно-восстановительных работ. Также считаем, что возможность установления льготной арендной платы в размере 1 рубль за 1 кв.м площади объекта в месяц без учета НДС после завершения работ по восстановлению объекта позволит заинтересовать арендатора (инвестора) провести указанные работы в возможно короткие сроки. Продление срока проведения работ по сохранению объекта возможно только в случае невозможности их проведения по причинам, не зависящим от лица, которому объект культурного наследия</p>
--	--	--	--

		<p>4. Абз. 9 п 1.10 фактически определяет содержание охранного обязательства и акта технического состояния.</p> <p>5. П. 1.11 частично дублирует федеральное законодательство об объектах культурного наследия.</p> <p>6. Предлагаемая редакция п. 1.12, 3.5 Порядка связывает момент установления льготной арендной платы с моментом заключения дополнительного соглашения к договору аренды, что противоречит п. 1 ст. 14.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».</p> <p>7. Одним из условий установления льготной арендной платы, указанных в п. 1.13 Порядка, является нахождение объекта культурного наследия в неудовлетворительном состоянии на дату передачи объекта в пользование. Данная норма является избыточной нормой.</p> <p>8. П.1.14 Порядка предусматривает прекращение применения льготной арендной ставки в период действия договора аренды в случае нарушения охранного обязательства, что противоречит п.1 ст.14.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».</p> <p>9. П.1.18 Проекта предусматривает обязанность арендатора получить письменное</p>	<p>передан в аренду, что должно быть подтверждено управлением по охране объектов культурного наследия Калужской области.</p> <p>4,5. Замечания считаем необоснованными. Введение данных условий не противоречит действующему законодательству.</p> <p>6. Предложение учтено. Из п. 1.12 Порядка убрать предложение «Льготная арендная плата устанавливается с момента заключения дополнительного соглашения.» Добавить пункт 1.12. предложением: «Льготная арендная плата устанавливается с момента подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и/или акта приемки.»</p> <p>7. Предложение учтено. Из п.1.13 Порядка убрать: «- на дату передачи в пользование объект культурного наследия находился в неудовлетворительном состоянии;»</p> <p>8. Замечание считаем необоснованным. Из нормы п.1 ст.14.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» не усматривается запрет на прекращение применения льготной арендной платы в случае, если арендатор нарушает условия охранного обязательства.</p> <p>9. Предложение учтено. Дополнить п.1.18 Порядка предложением: «Решение о даче</p>
--	--	--	---

		<p>согласие арендодателя на право сдавать арендованное имущество в субаренду или предоставлять в безвозмездное пользование. Однако данный пункт не регламентирует основания для отказа в предоставлении письменного согласия.</p> <p>10. П. 3.4 Порядка, предусматривающий согласование сделки не соответствует процедуре, установленной п. 3.2 Порядка, согласно которому согласованию с Городской Управой города Калуги подлежит решение руководителя муниципального унитарного предприятия, муниципального учреждения о заключении договора аренды объекта культурного наследия</p>	<p>согласия арендатору на передачу объекта в субаренду, отказ о даче согласия арендатору на передачу объекта в субаренду арендатор получает после рассмотрения заявления арендатора на заседании комиссии по эффективному использованию муниципального имущества в муниципальном образовании «Город Калуга».</p> <p>10. Замечание считаем необоснованным. Городская Управа города Калуги согласовывает решения руководителя муниципального унитарного предприятия, муниципального учреждения о предоставлении имущества в аренду после согласования Городской Думой города Калуги, сделок, связанных с распоряжением недвижимым имуществом, в соответствии с порядком согласования сделок, утвержденным постановлением Городской Управы города Калуги.</p>
--	--	--	--

Общее количество поступивших предложений	16
Общее количество учтенных предложений	3
Общее количество частично учтенных предложений	0
Общее количество неучтенных предложений	13

Главный специалист отдела арендных отношений комитета по управлению имуществом

Руководитель ответственного подразделения органа - разработчика



подпись

Т.А.Гнездилова

И.О.Фамилия

«10» июня 2022 г.