

ФЕДЕРАЛЬНОЕ СОБРАНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
КОМИТЕТ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ
ПО ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКЕ

ул. Б.Дмитровка, д. 26, Москва, 103426

4 июня 2024 г. № 3.6-09/1983@

УТВЕРЖДЕНЫ
на заседании Комитета Совета Федерации
по экономической политике
4 июня 2024 года

РЕКОМЕНДАЦИИ
"круглого стола" на тему "Проблемы приватизация объектов культурного наследия"

город Москва

18 апреля 2024 года

Участники "круглого стола": сенаторы Российской Федерации, представители Министерства финансов Российской Федерации, Министерства культуры Российской Федерации, Министерства экономического развития Российской Федерации, Федерального агентства по управлению государственным имуществом, субъектов Российской Федерации, АО "ДОМ.РФ", Торгово-промышленной палаты Российской Федерации отмечают следующее.

Основным нормативным правовым актом, регулирующим отношения в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации является Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ), согласно которому государственная охрана объектов культурного наследия является одной из приоритетных задач органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия устанавливаются в соответствии со статьей 5¹ Федерального закона № 73-ФЗ.

В России 154 тысячи памятников культурного наследия федерального и регионального значения, и 16 процентов из них находятся в неудовлетворительном состоянии.

В рамках Послания Федеральному Собранию 29 февраля 2024 года Президент Российской Федерации В.В. Путин отметил, что необходимо проанализировать нормативную базу в сфере охраны и использования ОКН, устранить явно избыточные, противоречивые требования, из-за которых порой памятник разрушается на глазах, а формально, по закону оперативно принять меры по его спасению невозможно. Предложено сформировать долгосрочную программу сохранения ОКН России на 20 лет.

Поставлена задача разработки мер поддержки граждан, компаний, общественных объединений, которые готовы вкладывать свой труд, время и средства в восстановление памятников. Такие механизмы предложено опробовать в текущем году в пилотном проекте Института развития «ДОМ.РФ». В нем примут участие 5 регионов: Забайкалье, Новгородская, Рязанская, Смоленская и Тверская области. А к 2030 году по всей стране надо привести в порядок не менее тысячи ОКН.

Особенности обременения государственного и муниципального имущества, отнесенного к объектам культурного наследия (далее – ОКН), включенным в реестр, обязанностью нового собственника по выполнению установленных требований в отношении такого объекта, отчуждаемого в порядке приватизации, устанавливаются Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (далее – Федеральный закон № 178-ФЗ).

Пунктом 1 статьи 20 Федерального закона № 178-ФЗ установлено, что на конкурсе могут продаваться, в том числе, ОКН, включенный в единый государственный реестр ОКН (памятников истории и культуры) народов Российской

Федерации, если в отношении такого имущества его покупателю необходимо выполнить определенные условия.

В соответствии с абзацем 2 пункта 1 статьи 28 Федерального закона № 178-ФЗ приватизация ОКН, являющегося зданием, строением или сооружением, путем продажи на конкурсе осуществляется с одновременным предоставлением лицу, приобретающему такой ОКН, земельного участка, занимаемого таким объектом и необходимого для его использования, в аренду.

Договор аренды земельного участка не является препятствием для выкупа земельного участка, за исключением договора аренды земельного участка, заключенного на срок выполнения собственником расположенного на этом земельном участке ОКН условий конкурса по продаже такого объекта (абзац 4 пункта 3 статьи 28 Федерального закона № 178-ФЗ).

Особенности продажи ОКН, включенного в реестр ОКН, на конкурсе, в том числе сроки выполнения его условий, устанавливаются статьей 29 Федерального закона № 178-ФЗ.

Так, ОКН, включенные в реестр ОКН, могут приватизироваться в составе имущественного комплекса унитарного предприятия, преобразуемого в акционерное общество или общество с ограниченной ответственностью, путем внесения таких объектов в качестве вклада в уставный капитал акционерного общества, путем продажи на аукционе (за исключением ОКН, находящегося в неудовлетворительном состоянии) или на конкурсе (в отношении ОКН, находящегося в неудовлетворительном состоянии) при условии их обременения требованиями к содержанию и использованию таких объектов, включенных в реестр объектов культурного наследия, требованиями к сохранению таких объектов, требованиями к обеспечению доступа к таким объектам, требованиями к размещению наружной рекламы на таких объектах и их территориях, а также требованиями к установке надписей и обозначений, содержащих информацию об объекте культурного наследия.

ОКН, включенные в реестр ОКН, за исключением объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, могут приватизироваться

субъектами малого и среднего предпринимательства также в порядке, установленном Федеральным законом от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Решение об условиях приватизации ОКН включенного в реестр ОКН, должно содержать информацию об отнесении такого объекта к ОКН, включенным в реестр ОКН. К решению об условиях приватизации ОКН должны прилагаться копии охранного обязательства на ОКН и паспорта ОКН.

Договор, предусматривающий отчуждение ОКН в порядке приватизации, должен содержать в качестве существенного условия обременение приватизируемого объекта обязанностью нового собственника по выполнению требований охранного обязательства, предусмотренного статьей 47⁶ Федерального закона № 73-ФЗ, а при отсутствии данного охранного обязательства – требований иного охранного документа.

В случае отсутствия в таком договоре указанного существенного условия сделка приватизации ОКН является ничтожной.

Федеральным законом № 73-ФЗ и иными федеральными законами могут быть установлены особенности распоряжения объектами культурного наследия, включенными в реестр, находящимися в неудовлетворительном состоянии.

ОКН, находящиеся в неудовлетворительном состоянии, отчуждаются по итогам конкурса, при этом земельный участок, на котором расположен такой объект, будет предоставляться новому собственнику объекта в аренду на срок выполнения условий конкурса. ОКН, находящиеся в неудовлетворительном состоянии, могут продаваться по итогам конкурса и без отчуждения земельных участков под ними. Исключительное право на приобретение в собственность земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположен ОКН, приватизированный путем продажи на конкурсе, возникает у собственника такого

объекта после выполнения условий конкурса по продаже такого объекта. Задаток для участия в конкурсе по продаже ОКН, находящегося в неудовлетворительном состоянии, устанавливается в размере 20% кадастровой стоимости такого объекта.

В связи с особым статусом ОКН, их реконструкция для целей дальнейшего вовлечения в хозяйственный оборот сильно усложнена. На поддержание и реставрацию ОКН требуются значительные средства, которых не хватает в бюджетах. По данным Агентства стратегических инициатив, для восстановления, реконструкции или консервирования всех ОКН требуется порядка 4 трлн руб.

Таким образом, единственный шанс сохранить уникальное наследие в масштабе страны, как показывает, в том числе и зарубежный опыт, – это привлечение в эту сферу частных инвестиций. Для бизнеса сфера сохранения культурного наследия содержит большой потенциал, позволяющий реализовать уникальные бизнес-проекты.

Эксперты ОПОРЫ РОССИИ к основным проблемам восстановления ОКН относят:

высокую стоимость проектных и реставрационных работ по ОКН;

отсутствие мер государственной поддержки, которые позволяют сделать выгодным и приоритетным восстановление, содержание и эксплуатацию ОКН;

отсутствие эффективных механизмов передачи ОКН частному инвестору, невозможность продажи частным инвесторам многоквартирных домов, являющихся объектами ОКН, без предварительной процедуры перевода жилых помещений в нежилые помещения, а также подготовки и согласования эскизного проекта ОКН;

административные барьеры на этапе получения согласований;

противоречия между нормами Градостроительного кодекса Российской Федерации и законодательства об охране объектов культурного наследия;

отсутствие информации для инвесторов об ОКН, планируемых к продаже, сдаче в аренду, либо переход прав, на которые планируется по другим правовым основаниям.

В ряде регионов, в том числе Москве и Санкт-Петербурге, действует программа льготной аренды "1 рубль за квадратный метр в год". Для того чтобы ей воспользоваться, предприниматели сначала обязаны принять участие в специальных торгах, на которых выставляются ветхие исторические памятники. С победителем заключается договор по ставке, которая была определена в ходе торгов.

Чтобы перейти на льготную сниженную арендную ставку, необходимо осуществить реставрацию этих объектов. Ход работ по восстановлению зданий контролирует уполномоченный орган (в Москве это Департамент культурного наследия). После завершения реставрации арендаторы могут начать пользоваться программой. Срок, за который победитель аукциона обязан завершить все реставрационно-восстановительные работы для ОКН, не превышает 5 лет. Если все работы были проведены в строгом соответствии с охранными обязательствами и планами, то после завершения реставрации арендатор получает разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

В рамках региональной программы Центром поддержки предпринимательства в Калининградской области предоставляются льготные кредиты на ремонт и восстановление ОКН в размере до 1 млрд руб. на срок до 15 лет. В случае если проект реализован в течение 5 лет, то 50% займа оплачивается за счет областного бюджета. Так, для получения поддержки требуется провести реставрационные и восстановительные работы, а также вовлечь объект в экономический оборот за счет туризма или другой коммерческой деятельности.

В процессе приватизации ряда ОКН возникают сложности, связанные с реализацией норм законодательства Российской Федерации.

При приватизации объекта в виде группы инвентарных объектов, включающей в себя объект культурного наследия, находящийся в неудовлетворительном состоянии, объекты недвижимого и движимого имущества, которые не являются объектами культурного наследия (строения, вспомогательные здания, сооружения, объекты благоустройства, навесы, модульные конструкции, емкости, ограждения, бетонные или каменные стены, бордюры, мощения и т. п.), и которые расположены

на сформированном земельном участке, становится неясным, каким способом необходимо осуществлять их приватизацию, а также, необходимо ли осуществлять раздел земельного участка, на котором расположена группа инвентарных объектов.

Учитывая важность задачи сохранения и восстановления ОКН, вовлечения их в хозяйственный оборот, участники "круглого стола" **р е к о м е н д у ю т**:

1. Правительству Российской Федерации:

- подготовить проект федерального закона по внесению изменений в Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", устанавливающих случаи деления земельного участка, занятого объектом культурного назначения;

- рассмотреть возможность законодательного уточнения порядка приватизации объектов культурного наследия, находящихся на земельных участках с объектами недвижимого и движимого имущества, которые не являются объектами культурного наследия;

- разработать специальный порядок соблюдения собственниками или иными законными владельцами жилых и нежилых помещений, находящихся в многоквартирных домах и являющихся одновременно объектами культурного наследия;

- подготовить проект федерального закона, устанавливающего административную ответственность собственников или иных законных владельцев объектов культурного наследия по соблюдению охранных обязательств в отношении многоквартирных домов, являющихся одновременно объектами культурного наследия, предусмотрев механизм изъятия жилого или нежилого помещения в таких домах при несоблюдении собственниками или иными законными владельцами охранных обязательств;

- рассмотреть возможность подготовки охранных обязательств в отношении всех объектов культурного наследия заблаговременно до их приватизации;

- во избежание ограничения числа потенциальных участников в приватизации объекта культурного назначения, а также в целях повышения экономической эффективности осуществления приватизации объекта культурного назначения, находящихся в неудовлетворительном состоянии, рассмотреть возможность внесения изменений в законодательство, позволяющее вносить изменения в охранное обязательство в части сроков выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия после подписания договора купли-продажи объекта культурного назначения;

- рассмотреть возможность корректировки законодательства в отношении продажи части здания или помещений в здании, являющегося объектом культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии;

- рассмотреть возможность создания в субъектах Российской Федерации сети специализированных организации (центров компетенций) с единой методологией по решению комплекса вопросов, связанных с подготовкой и сопровождением процесса приватизации и восстановления объекта культурного назначения инвестором.

2. Федеральному агентству по управлению государственным имуществом:

- усилить работу по постановке на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на объекты культурного наследия, находящиеся в федеральной собственности;

- активнее использовать компетенции независимых продавцов, предусмотренных распоряжением Правительства Российской Федерации от 25 октября 2010 г. № 1874-р, в том числе путем постановки перед ними задач по большему охвату потенциальных покупателей, информированию и ознакомлению претендентов с характеристиками реализуемых объектов культурного наследия, льготах, которые может получить покупатель объекта культурного наследия.

3. Субъектам Российской Федерации:

- совместно с органами местного самоуправления усилить работу по постановке на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на

объекты культурного наследия, находящиеся в государственной и муниципальной собственности;

- совместно с органами местного самоуправления в целях стимулирования инвестиций в восстановление объектов культурного наследия активизировать создание развитой инфраструктуры в районах восстанавливаемых и планируемых к восстановлению объектов культурного наследия;

- разработать систему мер по поддержке инвесторов, желающих восстанавливать объекты культурного наследия;

- направлять информацию в Комитет Совета Федерации по экономической политике по проблемам приватизации объектов культурного наследия.

4. Комитету Совета Федерации по экономической политике:

продолжить мониторинг правоприменительной практики в сфере приватизации объектов культурного наследия.

Председатель комитета

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 1E5F76CA221AC5E67F586305CFAB1976
Владелец **Кутепов Андрей Викторович**
Действителен с 20.11.2023 по 12.02.2025

А.В. Кутепов

Исп. Бокарев Валерий Петрович
8 (495) 986-68-70