

Шубина Екатерина Сергеевна

студентка

Лебедев Игорь Михайлович

старший преподаватель

ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский
Московский государственный строительный университет»

г. Москва

ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

***Аннотация:** в статье рассматриваются особенности заключения договоров аренды зданий, являющихся объектами культурного наследия.*

***Ключевые слова:** здания ОКН, аренда, договор, памятник.*

К объектам культурного наследия Российской Федерации относятся объекты недвижимого имущества и иные объекты, представляющие собой ценность с точки зрения истории, науки, искусства, архитектуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

В России сохранилось множество памятников культурного наследия. Например, в Москве их число составляет порядка 4 тысяч федерального и регионального значения. Со временем здания разрушаются и приходят в неудовлетворительное состояние. На центральных улицах Москвы можно часто встретить полуразрушенные здания XVIII–XIX веков, но власти не могут восстановить их в силу дефицита бюджета.

Для решения этой проблемы в январе 2012 года Московское правительство утвердило положение №12-пп от 24.01.2012 о сдаче объектов культурного наследия в неудовлетворительном состоянии в аренду на 49 лет за 1 рубль за квадратный метр. Цель положения: вовлечь в гражданский оборот объекты культурного наследия и привлечь инвестиции для сохранения указанных объектов путем предоставления их в аренду [1].

Решение о включении объектов в программу принимает Департамент культурного наследия города Москвы совместно с Департаментом имущества города Москвы. Взять в аренду можно здание, строение или сооружение, которому необходима реставрация, то есть оно находится в неудовлетворительном состоянии и признано аварийным. Самое важное – спасти от разрушения главную особенность объекта, послужившую основанием для добавления его в реестр.

Сдача ОКН в аренду может производиться двумя способами: в прямом порядке и по результатам аукциона. В последнем случае, как правило, ОКН представляют собой большую историческую ценность или обладают наибольшим спросом. Чтобы принять участие в аукционе, нужно зарегистрироваться в программе «Рубль за квадратный метр»: отправить заявку на конкурс на право заключения договора аренды.

Предоставление объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в аренду осуществляется по ставке арендной платы не ниже рыночной, определенной независимым оценщиком в соответствии с положениями ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [2].

Получив права на аренду, инвестор обязуется провести полный комплекс ремонтно-реставрационных работ не более чем за пять лет. Допускается продление срока на один год с взиманием штрафа.

При проведении реставрационных работ и последующей эксплуатации следует соблюдать требования законодательства в области объектов культурного наследия:

- оставить неизменным фасад и интерьер ОКН в соответствии с особенностями, описанными в его паспорте;
- согласовывать проведение земельных, земляных, строительных и иных работ на территории объекта.

Вместе с договором об аренде здания культурного наследия арендатор получает лицензию на исполнение деятельности связанной с сохранением ОКН согласно ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» от 04.05.2011 [3].

Во время проведения ремонтных работ, действует ставка, зафиксированная на аукционе. Для установления минимальной годовой ставки, прописанной в договоре, арендатор должен обратиться в Департамент имущества Москвы. Действовать она начинает только после подписания разрешения эксплуатации объекта.

Также в договоре аренды объектов культурного наследия предусматриваются условия прекращения применения минимальной ставки арендной платы и прекращения аренды объектов.

Досрочное прекращение действия договора происходит в случаях:

- нанесения ущерба объекту культурного наследия или уничтожения объекта культурного наследия по вине арендатора;
- нарушения арендатором установленных охранным обязательством, договором аренды правил пользования объектом культурного наследия;
- не внесения более двух раз по истечении срока арендной платы.

После подписания Правительством акта приемки работ по приведению здания в надлежащее состояние, арендатор может использовать его по своему усмотрению, за исключением размещения в нем жилья, производств и складов.

Данная программа очень выгодна для города, так как государство не может поддерживать удовлетворительное состояние всех памятников, несущих культурное и историческое значение. Реставрация стоит недешево, а без нее старинные здания развалятся.

Инвесторы получают выгоду – здание по низкой цене в Москве, которое можно использовать как угодно. Конечно, окупаться данная сделка будет долго, ведь арендаторы получают здание в жутком состоянии. «Это было аварийное здание, частично без перекрытий и перегородок. ...Изначально вообще существовала угроза обрушения. В доме прогнили балки, и, как следствие, провисли потолки. Кроме того, дом частично был поражен домовым грибком» [4].

Также проблемы возникают и с перепланировкой здания. Ведь при реставрации нужно выдержать современные нормы эксплуатации здания: пожарные нормы, нормы безопасности, санитарные нормы и при этом придерживаться

первоначального исторического облика объекта. «То, что было нормой в конце XIX и начале XX веков, абсолютно неприемлемо сегодня. Например, даже туалет был во дворе» [4].

Благодаря инвесторам уже отреставрировано 9 памятников культуры.

Подводя итог вышесказанному, можно отметить, что процесс заключения договора аренды объектов культурного наследия очень сложен, за ошибки в проведении реставрации зданий налагаются крупные штрафы, поэтому не каждый инвестор может участвовать в этой программе. Только серьезно настроенные и ответственные арендаторы берут на себя обязанность по реставрации зданий, представляющих культурную ценность, и доводят ремонтные работы до конца. Это очень важно, притом, что такие здания хранят в себе большую ценность как культурно, так и исторически.

Список литературы

1. 2012 №12-ПП (ред. от 20.11.2012) «Об утверждении Положения о предоставлении в аренду объектов культурного наследия города Москвы, находящихся в неудовлетворительном состоянии».
2. Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
3. Федеральный закон «О лицензировании отдельных видов деятельности» от 04.05.2011 №99-ФЗ (последняя редакция) // СПС «Консультант Плюс».
4. Мастренков А. Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы. 30 сент. 2013 г. «По срокам реставрации «Дому с кариатидами» в Москве равных нет».