

## ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 24 января 2012 г. N 12-ПП

#### ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ В АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ГОРОДА МОСКВЫ, НАХОДЯЩИХСЯ В НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОМ СОСТОЯНИИ

(в ред. постановлений Правительства Москвы  
от 20.11.2012 N 654-ПП, от 16.12.2014 N 775-ПП)

В соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", постановлением Правительства Москвы от 9 июня 2009 г. N 542-ПП "О совершенствовании системы управления и распоряжения объектами культурного наследия города Москвы", а также в целях повышения эффективности управления объектами недвижимого имущества, являющимися объектами культурного наследия и находящимися в неудовлетворительном состоянии, создания условий для привлечения инвестиций в процесс восстановления и сохранности указанных объектов Правительство Москвы постановляет:

1. Утвердить Положение о предоставлении в аренду объектов культурного наследия города Москвы, находящихся в неудовлетворительном состоянии, согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Внести изменения в постановление Правительства Москвы от 9 июня 2009 г. N 542-ПП "О совершенствовании системы управления и распоряжения объектами культурного наследия города Москвы" (в редакции постановлений Правительства Москвы от 22 декабря 2009 г. N 1432-ПП, от 2 февраля 2010 г. N 87-ПП):

2.1. В пункте 1 постановления слова "До 1 января 2010 г." исключить, слово "изъять" заменить словом "Изъять".

2.2. В пунктах 1, 2.4, 2.5, в абзаце первом пункта 3, пунктах 3.2, 4, 6.1, 6.2 постановления, названии приложения 1 к постановлению, преамбуле, разделе 6 приложения 2 к постановлению, преамбуле, разделе 6 приложения 3 к постановлению, преамбуле, разделе 6 приложения 4 к постановлению слова "Комитет по культурному наследию города Москвы" заменить словами "Департамент культурного наследия города Москвы" в соответствующих падежах.

2.3. В пункте 4.2 постановления слова "Начиная с 2010 года" исключить, слово "оплату" заменить словом "Оплату".

2.4. В пунктах 5.2, 6.2 постановления, в приложениях 2, 3, 4 слово "Москомнаследие" заменить словом "Мосгорнаследие" в соответствующих падежах.

2.5. Пункт 12 постановления изложить в следующей редакции:

"12. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам имущественно-земельных отношений Сергунину Н.А."

2.6. Пункты 3.1, 3.5, 3.6, 4.1, 4.4, 4.7, 4.8, 4.9, 4.10, 5.3, 5.8, 9, 10, 11 постановления признать утратившими силу.

2.7. В приложениях 2, 3, 4 к постановлению слова "Заместитель председателя Москомнаследия" заменить словами "Заместитель руководителя Мосгорнаследия".

3. Внести изменения в постановление Правительства Москвы от 29 июня 2010 г. N 540-ПП "Об утверждении Положения об управлении объектами нежилого фонда, находящимися в собственности города Москвы" (в редакции постановлений Правительства Москвы от 12 апреля 2011 г. N 134-ПП, от 17 мая 2011 г. N 204-ПП, от 20 июля 2011 г. N 332-ПП, от 21 сентября 2011 г. N 441-ПП):

3.1. В пункте 5 постановления слова "руководителю Комплекса имущественно-земельных отношений города Москвы до 15 января 2011 г." заменить словами "заместителю Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам имущественно-земельных отношений".

3.2. В пункте 6 постановления слова "Руководителю Комплекса городского хозяйства города Москвы" заменить словами "Заместителю Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства".

3.3. Пункты 7.2, 15.2, 15.3 постановления признать утратившими силу.

3.4. Пункт 18 постановления изложить в следующей редакции:

"18. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам имущественно-земельных отношений Сергунину Н.А."

3.5. Абзац второй пункта 1.2 приложения 1 к постановлению изложить в следующей

редакции:

"Настоящее Положение распространяется на отношения по управлению объектами нежилого фонда города Москвы, являющимися объектами культурного наследия, с учетом норм Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", а также правовых актов Правительства Москвы."

3.6. Абзац первый пункта 3.3.1.17 приложения 1 к постановлению изложить в следующей редакции:

"3.3.1.17. В целях стимулирования участия арендаторов в проведении с согласия арендодателя капитального ремонта арендуемых нежилых помещений, за исключением объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, на период проведения капитального ремонта арендуемого нежилого помещения (не более одного года) и на период окупаемости произведенных затрат (не более трех лет) устанавливается минимальная ставка арендной платы, утвержденная Правительством Москвы в установленном порядке."

4. Внести изменение в постановление Правительства Москвы от 28 декабря 2011 г. N 659-ПП "О мерах по реализации Закона города Москвы от 7 декабря 2011 г. N 62 "О бюджете города Москвы на 2012 год и плановый период 2013 и 2014 годов" и признании утратившими силу правовых актов Правительства Москвы", изложив пункт 2.5 постановления в следующей редакции:

"2.5. Установить на 2012 год минимальную ставку арендной платы за нежилые помещения, находящиеся в имущественной казне города Москвы, в размере 1800 руб. за 1 кв. м в год, если иное не установлено правовыми актами Правительства Москвы."

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Сергунину Н.А. и министра Правительства Москвы, руководителя Департамента культурного наследия города Москвы Кибовского А.В.

(в ред. постановления Правительства Москвы от 16.12.2014 N 775-ПП)

Мэр Москвы  
С.С. Собянин

Приложение  
к постановлению Правительства  
Москвы  
от 24 января 2012 г. N 12-ПП

## **ПОЛОЖЕНИЕ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ В АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ГОРОДА МОСКВЫ, НАХОДЯЩИХСЯ В НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОМ СОСТОЯНИИ**

(в ред. постановлений Правительства Москвы  
от 20.11.2012 N 654-ПП, от 16.12.2014 N 775-ПП)

### 1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в целях создания условий для вовлечения в гражданский оборот объектов культурного наследия нежилого назначения, находящихся в неудовлетворительном состоянии, стимулирования привлечения инвестиций в процесс реставрации и сохранения указанных объектов путем предоставления в аренду на условиях, предусмотренных настоящим Положением.

Настоящее Положение регулирует отношения по предоставлению в аренду объектов культурного наследия нежилого назначения, находящихся в неудовлетворительном состоянии и не имеющих пользователя, отношений по использованию объектов культурного наследия нежилого назначения, переданных пользователям на основании договоров аренды (в том числе охранно-арендных договоров) в неудовлетворительном состоянии, признанном таковым на дату передачи объекта (далее - объект, объекты культурного наследия), а также отдельных помещений (отдельного помещения), находящихся в таких объектах культурного наследия.

(в ред. постановления Правительства Москвы от 16.12.2014 N 775-ПП)

Иные вопросы использования и предоставления объектов культурного наследия, относящихся к объектам недвижимого имущества нежилого фонда города Москвы, не

предусмотренные настоящим Положением, регулируются в соответствии с общими правилами, установленными постановлениями Правительства Москвы от 9 июня 2009 г. N 542-ПП "О совершенствовании системы управления и распоряжения объектами культурного наследия города Москвы" и от 29 июня 2010 г. N 540-ПП "Об утверждении Положения об управлении объектами нежилого фонда, находящимися в собственности города Москвы".

1.2. Для целей настоящего Положения под объектами культурного наследия, находящимися в неудовлетворительном состоянии, понимаются объекты недвижимости (здания, строения, сооружения), являющиеся объектами культурного наследия, признанные аварийными в установленном порядке, и/или объекты, состояние которых угрожает физической утратой особенностей данного объекта, послуживших основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению (предмета охраны).

Угроза физической утраты предмета охраны подтверждается заключением Департамента культурного наследия города Москвы об установлении факта наличия угрозы физической утраты предмета охраны объекта культурного наследия.

(в ред. постановления Правительства Москвы от 16.12.2014 N 775-ПП)

В случае если на дату передачи объекта культурного наследия, переданного пользователю на основании договора аренды (в том числе охранно-арендного договора) в неудовлетворительном состоянии, признанном таковым на дату передачи объекта, предмет его охраны не был утвержден, факт наличия угрозы физической утраты предмета охраны объекта культурного наследия устанавливается Департаментом культурного наследия города Москвы путем сопоставления утвержденного в установленном порядке предмета охраны данного объекта со сведениями, содержащимися в документах и материалах по обследованию, мониторингу и проектированию данного объекта культурного наследия, имеющимся в распоряжении Департамента культурного наследия города Москвы. Установление факта наличия угрозы физической утраты предмета охраны объекта культурного наследия, переданного пользователю на основании договора аренды (в том числе охранно-арендного договора) в неудовлетворительном состоянии, признанном таковым на дату передачи объекта, оформляется Департаментом культурного наследия города Москвы в виде заключения.

(абзац введен постановлением Правительства Москвы от 20.11.2012 N 654-ПП)

1.3. Охранное обязательство пользователя объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, оформляется одновременно с договором аренды (синхронизация передачи объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, и оформления охранного обязательства). Порядок взаимодействия при оформлении передачи объекта культурного наследия города Москвы, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в аренду с одновременным оформлением охранного обязательства пользователя объекта утверждается распоряжением Департамента городского имущества города Москвы по согласованию с Департаментом культурного наследия города Москвы.

(в ред. постановления Правительства Москвы от 16.12.2014 N 775-ПП)

## 2. Порядок предоставления объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в аренду

2.1. Объект культурного наследия, находящийся в неудовлетворительном состоянии, предоставляется в аренду по решению Департамента городского имущества города Москвы на срок 49 лет.

(в ред. постановления Правительства Москвы от 16.12.2014 N 775-ПП)

2.2. 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 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

2.3. Ремонтные и реставрационные работы на объекте культурного наследия, находящемся в неудовлетворительном состоянии, проводятся в составе, порядке и сроки, предусмотренные охранным обязательством, оформленным Департаментом культурного наследия города Москвы.

Срок ремонтных и реставрационных работ не может превышать 5 лет. Продление указанного срока допускается не более чем на 1 год с взиманием штрафных санкций в размере, равном сумме полугодовой арендной платы, установленной договором.

Ремонтные и реставрационные работы должны быть проведены 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. При предоставлении в аренду отдельных помещений (отдельного помещения) в объекте культурного наследия требование о приспособлении для современного использования иных помещений,

расположенных в соответствующем объекте культурного наследия, не предъявляется.  
(абзац введен постановлением Правительства Москвы от 16.12.2014 N 775-ПП)

2.4. Подтверждением приемки ремонтных и реставрационных работ является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и/или акт комиссии о приемке работ по сохранению объекта культурного наследия, оформляемые Департаментом культурного наследия города Москвы.

2.5. После подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и/или акта комиссии о приемке работ по сохранению объекта культурного наследия, оформляемых Департаментом культурного наследия города Москвы, арендатор имеет право обратиться в Департамент городского имущества города Москвы об установлении минимальной ставки годовой арендной платы в размере 1 рубль за квадратный метр площади объекта в год, в том числе образуемой в результате проведения указанных выше работ площади объекта культурного наследия, уточненной в государственном кадастре недвижимости, на весь последующий период до окончания срока действия договора аренды.

(в ред. постановлений Правительства Москвы от 20.11.2012 N 654-ПП, от 16.12.2014 N 775-ПП)

Указанная минимальная ставка годовой арендной платы устанавливается арендатору с даты поступления заявления арендатора в службу "одного окна" Департамента городского имущества города Москвы с приложением оригиналов либо нотариально заверенных копий документов, указанных в пункте 2.4 настоящего Положения.

(в ред. постановления Правительства Москвы от 16.12.2014 N 775-ПП)

Соответствующее условие о порядке установления минимальной ставки арендной платы предусматривается в договоре аренды при его заключении.

В договоре аренды объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, предусматриваются условия прекращения применения минимальной ставки арендной платы в случае нарушения арендатором охранного обязательства, а также условия ее возвращения в случае устранения соответствующих нарушений.

2.6. Понижение ставки арендной платы за пользование объектом культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии, за исключением случаев, указанных в пункте 2.5 настоящего Положения, не допускается.

2.7. В договоре аренды объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, предусматривается право Департамента городского имущества города Москвы на расторжение в одностороннем порядке договора аренды в случае нарушения условий охранного обязательства, в том числе в части нарушения сроков проведения ремонтных и реставрационных работ как в целом по объекту, так и отдельных этапов работ.

(в ред. постановления Правительства Москвы от 16.12.2014 N 775-ПП)

3. Особенности установления арендной платы за пользование объектом культурного наследия, переданным пользователю на основании договора аренды (в том числе охранно-арендного договора) в неудовлетворительном состоянии, признанном таковым на дату передачи объекта:

3.1. Арендатор объекта культурного наследия вправе обратиться в Департамент городского имущества города Москвы об установлении ставки арендной платы в размере 1 рубль за квадратный метр площади объекта в год на весь последующий период до окончания срока действия договора аренды при соблюдении следующих условий:

(в ред. постановления Правительства Москвы от 16.12.2014 N 775-ПП)

3.1.1. На дату передачи в пользование объект культурного наследия находился в неудовлетворительном состоянии.

3.1.2. Ремонтные и реставрационные работы на объекте культурного наследия должны быть проведены арендатором в полном объеме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и города Москвы в области охраны объектов культурного наследия в составе и сроки, предусмотренные охранно-арендным договором или охранным обязательством пользователя объекта культурного наследия, оформленным Департаментом культурного наследия города Москвы.

Арендатору отдельных помещений (отдельного помещения), находящихся в объекте культурного наследия, ставка годовой арендной платы, указанная в пункте 3.1 настоящего Положения, устанавливается в случае проведения ремонтных и реставрационных работ с учетом требований, установленных абзацем вторым пункта 2.3 настоящего Положения.

(абзац введен постановлением Правительства Москвы от 16.12.2014 N 775-ПП)

3.1.3. Добросовестное выполнение арендатором требований, предусмотренных охранным обязательством пользователя объекта культурного наследия.

3.2. Подтверждением проведения ремонтных и реставрационных работ является акт комиссии о приемке работ по сохранению объекта культурного наследия и/или разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, оформленные Департаментом культурного наследия города Москвы.

3.3. Указанная в пункте 3.1 настоящего Положения ставка годовой арендной платы

устанавливается арендатору с даты поступления заявления от арендатора в службу "одного окна" Департамента городского имущества города Москвы с приложением оригиналов либо нотариально заверенных копий документов, указанных в пункте 3.2 настоящего Положения, а также заключения Департамента культурного наследия города Москвы об установлении факта наличия угрозы физической утраты предмета охраны объекта культурного наследия в случае, если на дату передачи в пользование данного объекта культурного наследия предмет его охраны не был утвержден.

(п. 3.3 в ред. постановления Правительства Москвы от 16.12.2014 N 775-ПП)

3.4. В договор аренды объекта культурного наследия, в отношении которого принято решение об установлении ставки арендной платы в размере 1 рубль за квадратный метр площади объекта в год, в обязательном порядке включаются условия:

3.4.1. Об отказе арендатора от права требовать возмещения стоимости неотделимых улучшений, произведенных арендатором в период действия договора аренды.

3.4.2. О прекращении применения ставки арендной платы, указанной в пункте 3.3 настоящего Положения, в случае нарушения арендатором требований, предусмотренных охранным обязательством пользователя.

3.5. По соглашению сторон действующий договор аренды объекта культурного наследия может быть продлен на срок не более 49 лет, включая период действия заключенных договоров.

3.6. У арендатора объекта культурного наследия отсутствуют основания на обращение в Департамент городского имущества города Москвы за установлением ставки арендной платы в размере 1 рубль за квадратный метр площади объекта в год в случае несоблюдения условий, указанных в пункте 3.1 настоящего Положения, а также наличия условия в договоре аренды (в том числе охранно-арендном договоре) объекта культурного наследия о возмещении (взаимозачете) понесенных затрат по сохранению данного объекта.

(в ред. постановления Правительства Москвы от 16.12.2014 N 775-ПП)

(п. 3 введен постановлением Правительства Москвы от 20.11.2012 N 654-ПП)