



# ПРАВИТЕЛЬСТВО ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

18 декабря 2024 г.  
г. Орёл

№ 824

Об утверждении Порядка установления льготной арендной платы и ее размеров в отношении объектов культурного наследия, находящихся в собственности Орловской области, которыми владеют физические или юридические лица на правах аренды, вложившие свои средства в работы по сохранению объектов культурного наследия и обеспечившие их выполнение

В соответствии со статьей 14 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», статьей 8.1 Закона Орловской области от 3 июля 2014 года № 1637-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Орловской области» Правительство Орловской области постановляет:

1. Утвердить прилагаемый Порядок установления льготной арендной платы и ее размеров в отношении объектов культурного наследия, находящихся в собственности Орловской области, которыми владеют физические или юридические лица на правах аренды, вложившие свои средства в работы по сохранению объектов культурного наследия и обеспечившие их выполнение.

2. Контроль за исполнением постановления оставляю за собой.

Губернатор  
Орловской области



А. Е. Клычков

## ПОРЯДОК

установления льготной арендной платы и ее размеров в отношении объектов культурного наследия, находящихся в собственности Орловской области, которыми владеют физические или юридические лица на правах аренды, вложившие свои средства в работы по сохранению объектов культурного наследия и обеспечившие их выполнение

1. Настоящий Порядок регламентирует установление льготной арендной платы и ее размеров для физических или юридических лиц, владеющих на правах аренды объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации (далее также – объекты культурного наследия), включенными в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленными объектами культурного наследия, находящимися в собственности Орловской области, вложивших свои средства в работы по их сохранению и обеспечивших выполнение этих работ (далее соответственно – льготная арендная плата, размер льготной арендной платы, арендатор).

Понятия, термины и сокращения, используемые в настоящем Порядке, применяются в тех же значениях, что и в Федеральном законе от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон).

2. Основанием для установления льготной арендной платы является вложение арендатором своих средств в работы по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренные статьями 40–45 Федерального закона, и обеспечение выполнения этих работ в соответствии с Федеральным законом и Законом Орловской области от 3 июля 2014 года № 1637-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Орловской области» (далее – Закон Орловской области).

3. Льготная арендная плата устанавливается дополнительным соглашением к договору аренды объекта культурного наследия (далее – дополнительное соглашение) на основании заключения о возможности установления арендатору льготной арендной платы, выданного Управлением по государственной охране объектов культурного наследия Орловской области (далее – Управление), путем принятия Департаментом государственного имущества и земельных отношений Орловской области (далее – уполномоченный орган) следующих решений:

1) о внесении изменения в договор аренды объекта культурного

наследия в части установления льготной арендной платы и заключения дополнительного соглашения к такому договору между уполномоченным органом и арендатором (в случае если арендодателем по договору аренды объекта культурного наследия (далее – арендодатель) является уполномоченный орган);

2) о согласовании внесения изменения в договор аренды объекта культурного наследия в части установления льготной арендной платы, заключенный между органом исполнительной власти специальной компетенции Орловской области (за исключением уполномоченного органа), государственным учреждением Орловской области или государственным унитарным предприятием Орловской области и арендатором (в случае если арендодателем является орган исполнительной власти специальной компетенции Орловской области (за исключением уполномоченного органа), государственное учреждение Орловской области или государственное унитарное предприятие Орловской области).

4. Льготная арендная плата не устанавливается в следующих случаях:

1) наличие у арендатора задолженности по уплате платежей, предусмотренных договором аренды объекта культурного наследия;

2) проведение работ по сохранению объекта культурного наследия является следствием несоблюдения арендатором охранного обязательства (в отношении объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации);

3) обеспечение выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия осуществляется в соответствии с целевым финансированием из местного бюджета, областного бюджета или федерального бюджета;

4) договором аренды объекта культурного наследия определен порядок предоставления и размер компенсации, уменьшающей арендную плату, на сумму произведенных затрат или части затрат на выполнение работ по сохранению объекта культурного наследия;

5) льготная арендная плата на дату подачи заявления об установлении льготной арендной платы (далее – заявление) установлена по основаниям, установленным настоящим Порядком, иным основаниям, связанным с проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, в том числе в случае заключения договора аренды объекта культурного наследия в соответствии со статьей 14.1 Федерального закона и со статьей 8.2 Закона Орловской области.

5. Для установления льготной арендной платы арендатор направляет арендодателю заявление, составленное в произвольной форме, в котором указываются, в том числе виды проведенных работ по сохранению объекта культурного наследия, размер затрат арендатора, подлежащих учету при установлении льготной арендной платы.

6. К заявлению прилагаются:

1) копия документа, удостоверяющего личность арендатора – для

физических лиц;

2) копия выписки из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей – для физических лиц, являющихся индивидуальными предпринимателями;

3) копия выписки из Единого государственного реестра юридических лиц – для юридических лиц;

4) копии документов, подтверждающих полномочия лица, подписавшего заявление, на осуществление действий от имени арендатора (в случае, если с заявлением обращается представитель арендатора);

5) копия задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, выданного соответствующим органом охраны объектов культурного наследия в соответствии с Федеральным законом;

6) копия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, согласованной с соответствующим органом охраны объектов культурного наследия в соответствии с Федеральным законом;

7) копия разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, выданного соответствующим органом охраны объектов культурного наследия в соответствии с Федеральным законом, или разрешения на проведение таких работ, выданного в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта);

8) копия отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, утвержденной соответствующим органом охраны объектов культурного наследия в соответствии с Федеральным законом;

9) копия акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия;

10) копия охранного обязательства (в отношении объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации);

11) копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (предоставляется в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия, в результате которых изменились площадь и (или) количество помещений объекта культурного наследия, его частей и качество инженерно-технического обеспечения);

12) копия положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, предоставляемого в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, в том числе положительного заключения государственной экспертизы о достоверности

определения сметной стоимости (в случаях, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации);

13) копия заключения органа государственного строительного надзора о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства указанным в пункте 1 части 5 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации требованиям проектной документации (в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта);

14) копия акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного до проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, выданного соответствующим органом охраны объектов культурного наследия в соответствии с Федеральным законом (при наличии);

15) сметно-финансовые расчеты проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, выполненных на основе базового уровня цен, установленных в задании на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;

16) копии платежных документов, подтверждающих затраты арендатора на выполнение работ по сохранению объекта культурного наследия, с отметкой банка или иной кредитной организации об исполнении;

17) копии акта о приемке выполненных работ, справки о стоимости выполненных работ и затрат соответственно по формам КС-2 и КС-3.

Документы, указанные в настоящем пункте, предоставляются в нотариально удостоверенных копиях либо копиях, заверенных органом государственной власти, органом местного самоуправления или организацией, их выдавшими. Копии документов, имеющих несколько листов, должны быть прошиты, листы пронумерованы.

Требовать от арендатора предоставления иных документов, за исключением документов, предусмотренных в настоящем пункте, не допускается.

7. Документы, предусмотренные в подпунктах 1, 5, 6, 8, 9, 15, 16, 17 пункта 6 настоящего Порядка, предоставляются арендатором в обязательном порядке, указанные в подпунктах 4, 7, 10–13 пункта 6 настоящего Порядка – в случаях, установленных указанными подпунктами.

Документы, указанные в подпунктах 2, 3 пункта 6 настоящего Порядка, предоставляются арендатором по собственной инициативе.

Документ, указанный в подпункте 14 пункта 6 настоящего Порядка, предоставляется арендатором при его наличии.

8. Арендодатель регистрирует заявление с приложенными к нему документами в день поступления к нему указанных документов и в течение 5 рабочих дней со дня такой регистрации проверяет комплектность предоставленных арендатором документов на соответствие требованиям, установленным подпунктами 1, 3–5 пункта 4, пунктами 5, 6 настоящего Порядка, путем рассмотрения предоставленных арендатором документов,

а также информации, имеющейся в распоряжении арендодателя.

В случае непредоставления арендатором документов, перечисленных в абзаце втором пункта 7 настоящего Порядка по собственной инициативе, соответствующие сведения запрашиваются арендодателем в течение 2 рабочих дней со дня регистрации заявления с прилагаемыми к нему документами в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

9. В случае если арендатором не предоставлены (предоставлены не в полном объеме) документы, перечисленные в абзаце первом пункта 7 настоящего Порядка, арендодатель в течение 2 рабочих дней со дня регистрации заявления с прилагаемыми к нему документами письменно уведомляет арендатора о необходимости предоставить недостающие документы с указанием конкретных документов.

10. Арендатор в течение 5 рабочих дней со дня получения от арендодателя уведомления, указанного в пункте 9 настоящего Порядка, предоставляет ему недостающие документы.

11. В случае непредоставления арендатором недостающих документов в срок, предусмотренный пунктом 10 настоящего Порядка, арендодатель возвращает арендатору предоставленные документы, о чем письменно уведомляет его в течение 5 рабочих дней со дня, следующего за днем окончания указанного срока, с указанием причины возврата.

12. В случае если в ходе проверки документов (информации), указанных в пункте 8 настоящего Порядка, установлено наличие обстоятельств, указанных в подпунктах 1, 3–5 пункта 4 настоящего Порядка, арендодатель в течение 5 рабочих дней со дня получения от арендатора всех документов, предусмотренных абзацем первым пункта 7 настоящего Порядка, возвращает арендатору предоставленные им документы и письменно уведомляет его об этом с указанием причины возврата.

13. Арендодатель в течение 5 рабочих дней со дня получения от арендатора всех документов, предусмотренных абзацем первым пункта 7 настоящего Порядка, направляет в Управление запрос о выдаче заключения о возможности установления арендатору льготной арендной платы в соответствии с абзацем второй части 1 статьи 8.1 Закона Орловской области, а также подтверждении отсутствия обстоятельств, указанных в подпункте 2 пункта 4 настоящего Порядка, составленный в произвольной письменной форме, с приложением копии заявления и прилагаемых к нему документов, указанных в пункте 6 настоящего Порядка, а также копии договора аренды объекта культурного наследия.

14. Управление в течение 5 рабочих дней со дня принятия в установленном приказом Управления порядке решения о выдаче заключения о возможности установления арендатору льготной арендной платы либо об отказе в его выдаче направляет соответственно указанное заключение арендодателю либо письменное уведомление об отказе в выдаче такого заключения (в том числе в случае наличия обстоятельств, указанных

в подпункте 2 пункта 4 настоящего Порядка).

Арендодатель регистрирует документы, поступившие в соответствии с абзацем первым настоящего пункта, в день их поступления к нему.

При поступлении от Управления письменного уведомления об отказе в выдаче заключения о возможности установления арендатору льготной арендной платы арендодатель, указанный в подпункте 2 пункта 3 настоящего Порядка, не совершает действия, указанные в пункте 15 настоящего Порядка, и в течение 2 рабочих дней со дня регистрации документов, указанных в абзаце первом настоящего пункта, письменно уведомляет об этом арендатора и возвращает предоставленные им документы (с указанием причин возврата).

15. Арендодатель, указанный в подпункте 2 пункта 3 настоящего Порядка, в течение 2 рабочих дней со дня регистрации заключения о возможности установления арендатору льготной арендной платы направляет в адрес уполномоченного органа обращение о согласовании внесении изменения в договор аренды объекта культурного наследия в части установления льготной арендной платы, составленное в произвольной письменной форме, с приложением проекта дополнительного соглашения, копий договора аренды объекта культурного наследия (дополнительных соглашений к нему (при их наличии), заключения о возможности установления арендатору льготной арендной платы, выданного Управлением, документов, указанных в пунктах 5, 6 настоящего Порядка, а также информации об отсутствии у арендатора задолженности по уплате платежей, предусмотренных договором аренды объекта культурного наследия (далее – обращение). Обращение регистрируется уполномоченным органом в день его поступления в уполномоченный орган.

Уполномоченный орган в срок не более 20 рабочих дней со дня регистрации обращения рассматривает его и осуществляет следующие действия:

1) принимает решение о согласовании внесения изменения в договор аренды объекта культурного наследия в части установления льготной арендной платы при отсутствии оснований, указанных в подпунктах 1, 2, 4–7 пункта 21 настоящего Порядка, и готовит письменное уведомление об этом;

2) принимает решение об отказе в согласовании внесения изменения в договор аренды объекта культурного наследия в части установления льготной арендной платы при наличии оснований, указанных в подпунктах 1, 2, 4–7 пункта 21 настоящего Порядка, и готовит письменное уведомление о таком отказе (с указанием причин отказа).

Решения и письменные уведомления, указанные в настоящем пункте, направляются арендодателю, указанному в подпункте 2 пункта 3 настоящего Порядка, в срок не более 20 рабочих дней со дня регистрации соответствующего обращения.

Арендодатель, указанный в подпункте 2 пункта 3 настоящего Порядка, в течение 5 рабочих дней со дня поступления к нему документов,

предусмотренных абзацем пятым настоящего пункта, информирует об этом арендатора путем направления копий указанных документов.

16. Арендодатель, указанный в подпункте 1 пункта 3 настоящего Порядка, в срок не более 20 рабочих дней со дня регистрации заключения о возможности установления арендатору льготной арендной платы осуществляет следующие действия:

1) принимает решение о внесении изменения в договор аренды объекта культурного наследия в части установления льготной арендной платы при отсутствии оснований, указанных в подпунктах 1, 3, 4, 7 пункта 21 настоящего Порядка, и готовит проект дополнительного соглашения, а также письменное уведомление об этом;

2) принимает решение об отказе во внесении изменения в договор аренды объекта культурного наследия в части установления льготной арендной платы при наличии оснований, указанных в подпунктах 1, 3, 4, 7 пункта 21 настоящего Порядка, и готовит письменное уведомление о таком отказе (с указанием причин отказа).

Документы, указанные в настоящем пункте, направляются арендатору в срок не более 20 рабочих дней со дня регистрации заключения о возможности установления арендатору льготной арендной платы.

17. Проект дополнительного соглашения должен содержать размер и срок льготной арендной платы, рассчитанные в соответствии с пунктами 18–20 настоящего Порядка.

18. Размер льготной арендной платы рассчитывается исходя из месячного размера арендной платы, установленного договором аренды объекта культурного наследия.

Облагаемые налогом на добавленную стоимость затраты арендатора на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия учитываются без учета налога на добавленную стоимость.

Срок, на который устанавливается льготная арендная плата, определяется исходя из затрат арендатора на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, подтвержденных документами, указанными в подпунктах 9, 15–17 пункта 6 настоящего Порядка.

Срок начала применения льготной арендной платы не может быть установлен ранее даты направления заявления, предусмотренного пунктом 5 настоящего Порядка.

В случае если срок применения льготной арендной платы превышает оставшийся срок аренды объекта культурного наследия, срок применения льготной арендной платы устанавливается до даты окончания действия договора аренды объекта культурного наследия.

19. Месячный размер льготной арендной платы определяется по следующей формуле:

$$\text{ЛАП} = \text{АП} \times 0,3, \text{ где:}$$



ЛАП – месячный размер льготной арендной платы (руб./мес.);

АП – размер месячной арендной платы, установленный договором объекта культурного наследия (руб./мес.);

0,3 – коэффициент расчета размера месячной льготной арендной платы.

20. Срок, на который устанавливается льготная арендная плата, определяется по следующей формуле:

$$C = C3 / (AP - LAP), \text{ где:}$$

C – срок в полных месяцах, на который устанавливается льготная арендная плата; если рассчитанное значение C дробное, то C принимается равным ближайшему большему целому числу в соответствии с правилами математического округления (мес.);

C3 – документально подтвержденная сумма затрат арендатора на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (руб.);

АП – размер месячной арендной платы, установленный договором объекта культурного наследия (руб./мес.);

ЛАП – месячный размер льготной арендной платы (руб./мес.).

21. Уполномоченный орган принимает решение об отказе во внесении изменения в договор аренды объекта культурного наследия в части установления льготной арендной платы (в случае, определенном в подпункте 1 пункта 3 настоящего Порядка) (далее – решение об отказе во внесении изменения) либо решение об отказе в согласовании внесения изменения в договор аренды объекта культурного наследия в части установления льготной арендной платы (в случае, определенном в подпункте 2 пункта 3 настоящего Порядка) (далее – решение об отказе в согласовании) при наличии следующих оснований:

1) вносимое (вносимые) в договор аренды объекта культурного наследия изменение (изменения) противоречит (противоречат) действующему законодательству Российской Федерации и законодательству Орловской области;

2) в обращении отсутствуют документы, установленные абзацем первым пункта 15 настоящего Порядка, и (или) от Управления представлено письменное уведомление об отказе в выдаче заключения о возможности установления арендатору льготной арендной платы (применяется при принятии решения об отказе в согласовании);

3) от Управления поступило письменное уведомление об отказе в выдаче заключения о возможности установления арендатору льготной арендной платы (применяется при принятии решения об отказе во внесении изменения);

4) арендатор не относится к лицам, указанным в пункте 1 настоящего Порядка, и (или) не соблюдены условия, установленные пунктом 2 настоящего Порядка;

5) проект дополнительного соглашения не соответствует требованиям, установленным пунктом 17 настоящего Порядка (применяется при принятии решения об отказе в согласовании);

6) размер и (или) срок льготной арендной платы не соответствует требованиям, установленным пунктами 18–20 настоящего Порядка, и (или) их расчет осуществлен с ошибками (применяется при принятии решения об отказе в согласовании);

7) документы, представленные арендатором, содержат противоречия, не позволяющие определить размер затрат арендатора, подлежащих учету при установлении льготной арендной платы, либо соответствие объема выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия заявленным затратам.

22. Отказ в установлении льготной арендной платы может быть обжалован арендатором в порядке, установленном действующим законодательством.

23. Дополнительное соглашение заключается арендатором с арендодателем, указанным в подпункте 1 пункта 3 настоящего Порядка, и передается в уполномоченный орган в порядке, аналогичному порядку, установленному пунктом 9.7 Положения о предоставлении имущества, находящегося в собственности Орловской области, по договорам аренды и безвозмездного пользования, утвержденного постановлением Правительства Орловской области от 21 декабря 2017 года № 541 «Об утверждении Положения о предоставлении имущества, находящегося в собственности Орловской области, по договорам аренды и безвозмездного пользования» (далее – Положение).

Заключение арендатором на основании решения уполномоченного органа, указанного в абзаце третьем пункта 15 настоящего Порядка, с арендодателем, указанным в подпункте 2 пункта 3 настоящего Порядка, дополнительного соглашения, а также направление сведений о его заключении в уполномоченный орган осуществляются в порядке, аналогичному порядку, установленному пунктами 9.13, 9.14 Положения.

24. Уполномоченный орган обеспечивает учет заключенных дополнительных соглашений в порядке, аналогичном порядку, установленному пунктом 9.15 Положения.