



ВАРИАНТЫ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ПРИ РЕКОНСТРУКЦИИ ОКН

Анализ Проекта Порядка установления льготной арендной платы в отношении неиспользуемых ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии, являющихся муниципальной собственностью МО "Город Астрахань".



УСЛОВИЯМИ УСТАНОВЛЕНИЯ ЛЬГОТНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЯВЛЯЮТСЯ:

- отнесение ОКН к ОКН, находящимся в неудовлетворительном состоянии, в соответствии с критериями;
- наличие обязательства арендатора провести работы по сохранению ОКН в соответствии с охранным обязательством, в срок, не превышающий 7 лет, включая срок подготовки и согласования ПД ОКН, не превышающий 2-х лет;
- наличие обязательства арендатора получить и предоставить арендодателю независимую гарантию исполнения обязанности провести работы по сохранению ОКН в объеме, определяемом исходя из стоимости работ по сохранению ОКН (не менее 35 процентов), указанной в ПД на проведение таких работ, в срок, не превышающий одного месяца со дня согласования в установленном порядке проектной документации.



ОКН предоставляются в аренду по результатам аукциона, за исключением случаев, предусмотренных ч.1 ст.17.1 ФЗ № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Условия проведения аукциона:

- При проведении аукциона начальный размер арендной платы устанавливается в размере 1 рубль за 1 квадратный метр площади ОКН в год.
- Перед проведением аукциона организатор аукциона обращается в Службу государственной охраны ОКН АО с заявлением о выдаче заключения (акта) о признании ОКН находящимся в неудовлетворительном состоянии и охранного обязательства на данный объект.



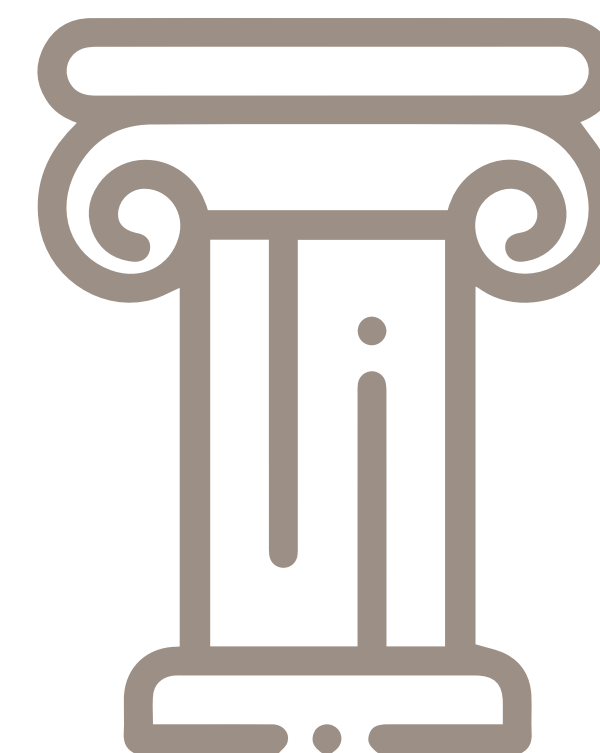


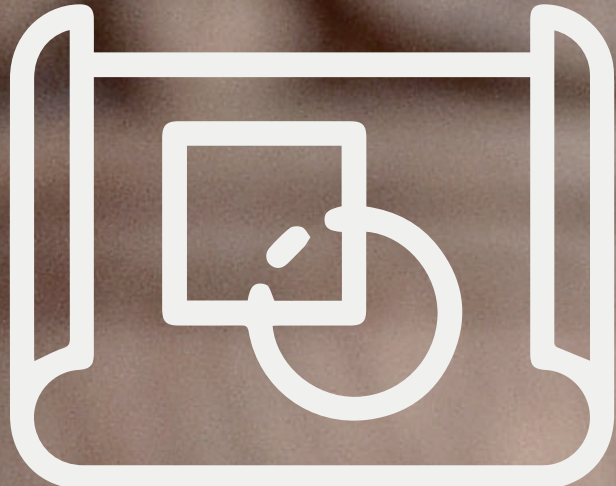

В связи с установлением льготной арендной платы, любые произведенные арендатором неотделимые улучшения объекта культурного наследия считаются полностью зачтенными в счет арендных платежей вне зависимости от стоимости произведенных неотделимых улучшений, срока действия договора аренды, а также оснований прекращения договора аренды.

Сдача арендатором объекта культурного наследия арендованного имущества в субаренду допускается только в случае полного исполнения арендатором обязательства, указанного в абзаце 3 пункта 4 настоящего Порядка.

Передача арендатором объекта культурного наследия своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу, залог арендных прав и внесение их в качестве имущественного вклада в некоммерческие организации или паевого взноса в производственные кооперативы не допускаются.

При наличии обстоятельств, свидетельствующих о неспособности арендатора подготовить и согласовать проектную документацию по сохранению объекта культурного наследия в срок, не превышающий 2 лет со дня передачи его в аренду, либо провести работы по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с охранным обязательством в срок, не превышающий 7 лет со дня передачи указанного объекта культурного наследия в аренду, арендодатель в рамках указанных в настоящем пункте сроков направляет арендатору требование устранить выявленные нарушения.





ОСНОВАНИЯМИ ДЛЯ ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ АРЕНДОДАТЕЛЕМ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ В ОДНОСТОРОННЕМ ПОРЯДКЕ ЯВЛЯЮТСЯ:

- неисполнение требования арендодателя, указанного в пункте 12 настоящего Порядка;
- нарушение арендатором обязанности подготовить и согласовать проектную документацию по сохранению объекта культурного наследия в срок, не превышающий 2 лет со дня передачи его в аренду, либо провести работы по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с охранным обязательством в срок, не превышающий 7 лет со дня передачи указанного объекта культурного наследия в аренду;
- невыполнения арендатором обязательства получить и предоставить арендодателю независимую гарантию;
- иные основания, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и (или) договором аренды.



ВОПРОСЫ К ОБСУЖДЕНИЮ

- Сроки действия договора
- Возможность изменения назначения помещений
- Возможность залога прав аренды в банках

АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ ПУТИ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ПРИ РЕКОНСТРУКЦИИ ОКН

- Восстановление ОКН за счет получения земельных участков для строительства. Передача прав на земельный участок лицу, которое осуществляет реконструкцию ОКН, производится только при условии что срок реконструкции будет составлять не более 1,5 лет.
- Оценка земельного участка: текущие условия или рыночная цена.
- В счет оплаты технологического присоединения к инженерным сетям если оператор является городским или областным предприятием.

