

Информация о предложениях по изменению нормативной правовой базы, направленному на социально-экономическое развитие малых городов и исторических поселений, в том числе на реализацию проектов создания комфортной городской среды по итогам проведенного Всероссийского конкурса

1. По мнению субъектов Российской Федерации, для социально-экономического развития малых городов и исторических поселений необходимо внесение следующих изменений в законодательство и нормативные правовые акты:

1.1. В Федеральный закон от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» в части малых городов и исторических поселений, по мнению субъектов Российской Федерации, необходимо добавить возможность заключать контракты жизненного цикла на объекты благоустройства.¹

1.2. В соответствии с подпунктом 3 пункта 4 статьи 374 Налогового кодекса Российской Федерации не признаются объектами налогообложения объекты, признаваемые объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Необходимо установление налоговых льгот на объекты культурного наследия регионального (республиканского) и местного значения. В случае освобождения от уплаты налога на имущество организаций свободные средства можно перенаправлять на реставрацию объектов культурного наследия.

В целях сохранения объектов культурного наследия регионального и местного значения и обретения памятниками собственников предлагается установить налоговые льготы вплоть до освобождения от обложения налогом на имущество организаций, обладающими объектами, признаваемыми объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации регионального (республиканского) и местного

¹ Письмо министерства жилищно-коммунального хозяйства Тульской области от 21 сентября 2020 г. № 55-к-21/9628.

(муниципального) значения в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Целесообразно предусмотреть как обязательное условие предоставления налоговых льгот в отношении объектов культурного наследия - выполнение собственником обязательств по содержанию и сохранению памятника истории и культуры в надлежащем техническом и архитектурно-историческом состоянии².

1.3. Правовые отношения в сфере благоустройства включают в себя несколько смежных областей деятельности. При этом четкое правовое регулирование, определяющее место благоустройства в системе права, отсутствует³.

1.4. Отмечается отсутствие законодательно установленных мер ответственности собственников – физических лиц, строения которых ухудшают общий внешний вид исторического поселения (неустановленные собственники сгоревших домов, незавершенных десятилетиями объектов строительства, разрушенных объектов на промышленных территориях, а также физические лица, не вступившие в наследство)⁴.

2. Кроме того, для социально-экономического развития малых городов и исторических поселений необходимо внесение следующих изменений, по мнению экспертов, необходимо внести следующие изменения в законодательство и нормативные правовые акты:

2.1. В Федеральные законы от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в части малых городов и исторических поселений необходимо предусмотреть ряд положений, предусматривающих:

установление нового вида стоимости, адаптированного для целей совершения сделок по приватизации или аренде объектов культурного

² Письмо Управления архитектуры и градостроительства при Главе Республики Саха (Якутия) от 11 сентября 2020 г. № 28/2965.

³ Письмо заместителя Губернатора Псковской области от 23 сентября 2020 г. № ВО-01-4291.

⁴ Письмо заместителя Губернатора Псковской области от 23 сентября 2020 г. № ВО-01-4291.

наследия (ликвидация рыночной стоимости применительно к объектам культурного наследия);

установление возможности зачета в счет оплаты выкупной стоимости объектов культурного наследия средств, вложенных в его сохранение (по аналогии с положениями пункта 6 статьи 5 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации») при условии, если соответствующие работы были выполнены в соответствии с требованиями действующего законодательства, а их стоимость не была учтена при определении размера арендной платы;

возможность учета затрат на сохранение объектов культурного наследия, которые будет необходимо понести в будущем, при определении условия о цене сделки по приватизации объекта культурного наследия;

установление оснований и порядка предоставления инвестором финансовых гарантий (в том числе в виде депозита) по обеспечению реставрационных работ (работ по приспособлению объектов культурного наследия для современного использования).

2.2. В Российской Федерации с 2015 года начала действовать программа сбора средств на цели проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

Указанная программа предполагает, что собственники всех помещений в многоквартирных домах аккумулируют денежные средства путем перечисления ежемесячных взносов на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Указанные средства могут аккумулироваться на счете фонда капитального ремонта либо на специальном счете, который открыт для конкретного многоквартирного дома.

Минимальный перечень работ, который должен проводиться в многоквартирном доме в рамках программы капитального ремонта, описан в

разделе IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» Жилищного кодекса Российской Федерации.

Следует отметить, что сохранение культурного наследия, в том числе и в малых городах и исторических поселениях, невозможно без сохранения и тех жилых домов, которые представляют историческую ценность и культурное значения.

Такие многоквартирные дома имеют особый охранный статус (далее – объекты культурного наследия - ОКН).

Данный статус может присваиваться органами власти Российской Федерации, органами власти субъектов Российской Федерации, а также местными органами власти.

Присвоение такого статуса накладывает определенные дополнительные обязанности на собственников помещений в многоквартирных домах по содержанию общего имущества, а также в ряде случаев ограничивает таких собственников в распоряжении своим имуществом, в том числе это касается и вопросов проведения капитального ремонта.

Такие ограничения и дополнительные обязанности зачастую делают невозможным проведение капитального ремонта в таких домах исходя из минимального взноса на капитальный ремонт, а работы на подготовительном этапе к проведению таких работ зачастую занимают значительное время, что делает невозможным проведение работ на таких объектах в сроки, установленные краткосрочной региональной программой капитального ремонта.

Работы на таких объектах должны выполняться специализированными организациями и стоимость их значительно выше, чем на объектах, не имеющих охранный статус.

По мнению экспертов, в части домов, имеющих охранный статус, полагается целесообразным:

выделять отдельные программы и планы проведения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов;

предусматривать обязательное софинансирование работ по капитальному ремонту из бюджетов тех уровней власти, которые присвоили данный охранный статус данному многоквартирному дому;

рассмотреть возможность включение расходов на капитальный ремонт за счет средств, выделяемых в рамках реализации национального проекта «Культура», разработанного в соответствии с Указом Президента Российской Федерации «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года».

2.3. Для социально-экономического развития малых городов и исторических поселений, сохранения и восстановления ОКН необходимо:

2.3.1. Создание налоговых стимулов для местного бюджета (одним из таких стимулов может являться передача 100% собираемых налогов по форме упрощенной системы налогообложения в местный бюджет.

2.3.2. Создание условий для инвесторов: выявить ОКН и сформировать условия их предоставления, обозначить возможные функции этих объектов и т. д.:

1) необходимо ввести упрощенный порядок включения в Реестр объектов, выявленных до вступления в силу Положения о государственной историко-культурной экспертизе;

2) упростить принятие решений в отношении ОКН регионального и местного значения, передав полномочия по исключению из Реестра высшему органу исполнительной власти субъекта РФ по представлению регионального органа охраны ОКН на основании заключения экспертизы (в отношении ОКН местного значения) - согласованного с органом местного самоуправления;

3) предусмотреть в Налоговом кодексе Российской Федерации возможность установления субъектами Российской Федерации дифференцированного подхода к определению налога на имущество и земельного налога для ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии, удовлетворительном состоянии или по которым выполняются работы по сохранению;

4) усовершенствовать процедуры приватизации ОКН путем проведения конкурса путем внесения в Закон № 178-ФЗ изменений;

5) установить возможность осуществления на территории памятника или ансамбля:

регенерации историко-градостроительной среды (с определением данного термина на федеральном уровне);

строительства и реконструкции сооружений инженерно-технического обеспечения, предназначенных для выполнения на ОКН определенных функций (энергоснабжения, связи, вентиляции, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, обеспечения безопасности и т. д.);

ведения хозяйственной деятельности, к которой относятся работы по благоустройству и установке временных сооружений, предназначенных для обслуживания ОКН, а также работы, определенные нормативным правовым актом федерального органа охраны ОКН.

Также требуется уточнить правовой режим территории достопримечательного места, установив возможность проведения на ней регенерации историко-градостроительной среды, а также ведения определенных видов хозяйственной деятельности, к которой относятся работы по благоустройству и установке временных сооружений, предназначенных для обслуживания ОКН, а также работы, определенные нормативным правовым актом федерального органа охраны ОКН;

б) предусмотреть порядок, включающий следующие процедуры в отношении формирования границ федеральных ОКН (достопримечательных мест, объединенных зон охраны ОКН), а также исторических поселений, и установления регламентов для таких территорий:

а) согласование с субъектами РФ;

б) проведение публичных слушаний и учета мнения граждан;

в) подготовка программы устойчивого развития территории с учетом предлагаемых регламентов и ограничений (включающую инвестиционную составляющую (бюджетные и внебюджетные источники, компенсацию собственникам – в случае наличия таковых);

7) разработать порядок утверждения документации, в котором решение принимает высший орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации по переданным полномочиям в отношении ОКН федерального

значения; отменить существующие согласования документации на федеральном уровне;

8) разработать нормы, предусматривающие установление порядка регенерации исторических территорий (на уровне Правительства Российской Федерации; например, предусмотреть выдачу разрешения на регенерацию). Возможно, потребуется издание подзаконного акта (положения) с описанием следующих вопросов:

получение основания для разработки проектов регенерации исторической среды (по аналогии с планово-реставрационным заданием),
требования к составу обосновывающих материалов,
требования к проектному решению,
требования к зонам регенерации историко-градостроительной среды,
механизм формирования допустимых параметров регенерации историко-градостроительной среды,

порядок учета параметров проекта регенерации в требованиях к градостроительным регламентам проектов зон охраны объектов культурного наследия и документации по установлению достопримечательных мест,

порядок прохождения государственной историко-культурной экспертизы;

9) устранить правовые неопределенности по ограничениям градостроительной деятельности в границах установленных достопримечательных мест и исторических поселений через закрепление требований:

о полном отображении требований по сохранению всех материальных элементов предмета охраны в конкретных регламентных участках и требованиях к градостроительным регламентам,

о введении единого охранного зонирования.

2.3.3. Формирование отдельной программы или отдельной номинации для туристических городов с большим финансированием и сроками исполнения, с тем чтобы спланировать направления развития города на перспективу, а также заблаговременно заинтересовать и привлечь инвесторов.

2.3.4. Формирование единой базы муниципального и государственного имущества, расположенного в исторических поселения и малых городах, победителях конкурса, с целью определения инвестиционного потенциала.

2.3.5. Разработка преференциального режима для субъектов бизнеса, реализующих проекты в исторических поселениях.