



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

## **ПОСТАНОВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

**О проекте федерального закона № 1040742-7  
«О внесении изменений в Федеральный закон  
«О приватизации государственного и муниципального имущества»  
и Земельный кодекс Российской Федерации»**

Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации **п о с т а н о в л я е т :**

1. Принять в первом чтении проект федерального закона № 1040742-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» и Земельный кодекс Российской Федерации», внесенный сенаторами Российской Федерации А.В.Кутеповым, С.В.Мамедовым.

2. Направить указанный законопроект Президенту Российской Федерации, в Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, комитеты и комиссии Государственной Думы, во фракции в

Государственной Думе, в Правительство Российской Федерации, законодательные (представительные) органы государственной власти субъектов Российской Федерации, Верховный Суд Российской Федерации.

Установить, что поправки к указанному законопроекту направляются в Комитет Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям в тридцатидневный срок со дня принятия настоящего Постановления.

3. Комитету Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям доработать указанный законопроект с учетом поступивших поправок и внести его на рассмотрение Государственной Думы во втором чтении.

4. Настоящее Постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель Государственной  
Федерального Собрания  
Российской Федерации



В.В.Володин

Москва

16 декабря 2020 года

№ 9472-7 ГД

Вносится  
Сенаторами  
Российской Федерации  
А.В. Кутеповым,  
С.В. Мамедовым

№ 1040742-7

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

### О внесении изменений в Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» и Земельный кодекс Российской Федерации

#### Статья 1

Внести в Федеральный закон от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 4, ст. 251; 2003, № 9, ст. 805; 2005, № 19, ст. 1750; № 25, ст. 2425; № 30, ст. 3101; № 52, ст. 5602; 2006, № 1, ст. 10; № 2, ст. 172; № 17, ст. 1782; № 31, ст. 3454; № 52, ст. 5504; 2007, № 7, ст. 834; № 18, ст. 2117; № 21, ст. 2455; № 31, ст. 4009; № 46, ст. 5557; № 49, ст. 6079; 2008, № 20, ст. 2251, 2253; № 30, ст. 3615, 3616, 3617; 2009, № 19, ст. 2279; № 29, ст. 3618; 2010, № 23, ст. 2788; № 48, ст. 6246; 2011, № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4292; № 30, ст. 4562, 4568; № 48, ст. 6728; № 50, ст. 7343, 7359; 2013, № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4077; № 44, ст. 5630; 2014, № 22, ст. 2771; № 26, ст. 3400; № 30, ст. 4260, 4266; № 43, ст. 5799; № 48, ст. 6637; 2015, № 1, ст. 72; № 14, ст. 2022; № 27, ст. 3947, 3971; № 29, ст. 4342; 2016, № 1, ст. 11; № 26, ст. 3890; № 27, ст. 4198, 4299, 4300; 2017, № 27, ст. 3952; 2018, № 1, ст. 89; № 23, ст. 3229; № 27, ст. 3954; 2019, № 10, ст. 890) следующие изменения:

1) в статье 3:

пункт 5 изложить в следующей редакции:

«5. Если иное не определено настоящим Федеральным законом особенности приобретения субъектами малого и среднего предпринимательства арендуемого государственного или муниципального недвижимого имущества, устанавливаются федеральным законом.»;

2) в статье 6:

в абзаце третьем подпункта 9 пункта 1 после слов «за счет средств победителя аукциона либо средств победителя продажи посредством публичного предложения» дополнить словами «либо за счет победителя конкурса, либо за счет средств покупателя, приобретающего имущество путем реализации преимущественного права покупки в случаях, предусмотренных федеральным законом,»;

3) статью 15 дополнить пунктом 4.1 следующего содержания:

«4.1. При продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности объектов речных портов, объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр объектов культурного наследия), на конкурсе помимо сведений, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, должно содержать следующие сведения об условиях конкурса и обременениях:

а) для объектов речных портов - в соответствии со статьей 30.3 настоящего Федерального закона;

б) для объекта культурного наследия, включенного в реестр объектов культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии - в соответствии со статьями 20 и 29 настоящего Федерального закона.»;

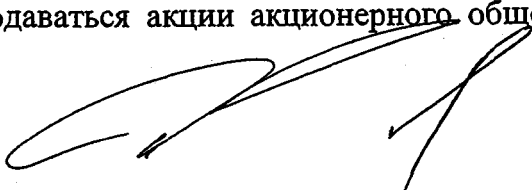
4) в статье 20

а) наименование изложить в следующей редакции:

«Статья 20. Продажа на конкурсе акций акционерного общества, долей в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, объектов речных портов, объектов культурного наследия, включенных в реестр объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии»;

б) пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1. На конкурсе могут продаваться акции акционерного общества либо



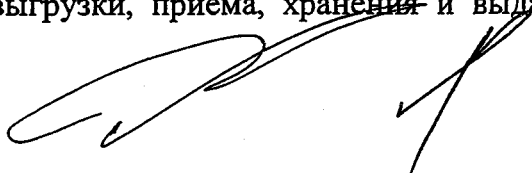
доля в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, которые составляют более чем 50 процентов уставного капитала указанных обществ, либо объекты речных портов в случаях, установленных статьей 30.3 настоящего Федерального закона, либо объект культурного наследия, включенный в реестр объектов культурного наследия, находящийся в неудовлетворительном состоянии в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - объект культурного наследия, находящийся в неудовлетворительном состоянии), если в отношении такого имущества его покупателю необходимо выполнить определенные условия.

Особенности продажи на конкурсе объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в том числе сроки выполнения условий конкурса, устанавливаются в соответствии со статьей 29 настоящего Федерального закона.»;

в) абзац шестой пункта 15 изложить в следующей редакции: «другие условия, предусмотренные статьей 30.3 настоящего Федерального закона в отношении объектов речных портов, статьей 29 настоящего Федерального закона в отношении объектов культурного наследия, включенных в реестр объектов культурного наследия;»

г) абзац шестой пункта 21 изложить в следующей редакции: «проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в порядке, установленном Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», и иные условия в соответствии со статьей 29 настоящего Федерального закона.»;

д) пункт 21 дополнить абзацем следующего содержания: «обязательство по использованию объекта речного порта в целях обслуживания пассажиров и судов, погрузки, выгрузки, приема, хранения и выдачи грузов,



взаимодействия с другими видами транспорта.»;

5) в статье 28:

абзац четвертый пункта 3 дополнить словами «за исключением случаев предоставления в аренду земельного участка, на котором расположен объект культурного наследия, находящийся в неудовлетворительном состоянии, на срок выполнения условий конкурса.»;

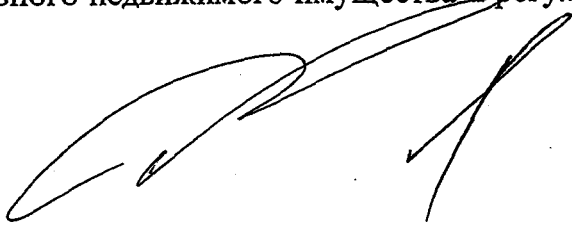
б) в статье 29:

а) пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1. Объекты культурного наследия, включенные в реестр объектов культурного наследия, могут приватизироваться в составе имущественного комплекса унитарного предприятия, преобразуемого в акционерное общество или общество с ограниченной ответственностью, путем внесения указанных объектов в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного общества, путем продажи на аукционе (за исключением объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии) или на конкурсе (в отношении объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии) при условии их обременения требованиями к содержанию и использованию объектов культурного наследия, включенных в реестр объектов культурного наследия, требованиями к сохранению таких объектов, требованиями к обеспечению доступа к указанным объектам, требованиями к размещению наружной рекламы на таких объектах.»;

б) пункт 1 дополнить абзацем следующего содержания:

«Положения настоящего пункта, в части определения способа приватизации объектов культурного наследия, включенных в реестр объектов культурного наследия, не применяются к отношениям по участию субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого государственного или муниципального недвижимого имущества и регулируются федеральным законом.»;



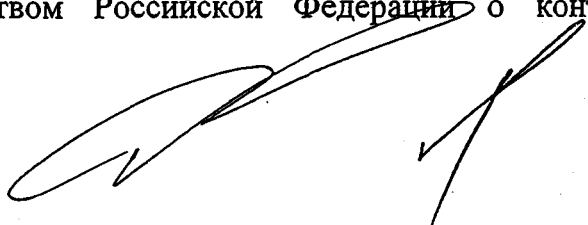
в) пункт 4 изложить в следующей редакции:

«4. В случае приватизации объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, условия конкурса должны предусматривать:

а) проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр объектов культурного наследия, в соответствии с охранным обязательством, предусмотренным статьей 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а при отсутствии данного охранного обязательства - с иным охранным документом, предусмотренным пунктом 8 статьи 48 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

б) обязательство покупателя получить и предоставить в орган по управлению государственным или муниципальным имуществом, осуществивший приватизацию, банковскую гарантию исполнения обязанности провести работы по сохранению объекта культурного наследия в объеме, определяемом исходя из стоимости работ по сохранению объекта культурного наследия (не менее 35 процентов), указанной в согласованной в установленном порядке проектной документации на проведение таких работ (далее - банковская гарантия), в срок, не превышающий одного месяца со дня согласования в установленном порядке проектной документации.

Банковская гарантия для целей обеспечения исполнения обязанности покупателя по проведению работ по сохранению объекта культурного наследия должна быть выдана банком, соответствующим требованиям установленным Правительством Российской Федерации для банков, которые вправе выдавать банковские гарантии для обеспечения заявок и исполнения контрактов в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе.»;



г) в пункте 5

абзац первый изложить в следующей редакции:

«5. В отношении объекта культурного наследия находящегося в неудовлетворительном состоянии, в соответствующий орган по управлению государственным или муниципальным имуществом представляется согласованная в порядке, установленном Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», проектная документация по сохранению объекта культурного наследия (стадия - эскизный проект реставрации), содержащая перечень основных работ по сохранению объекта культурного наследия, которая включается в состав конкурсной документации.»;


абзац седьмой дополнить предложением следующего содержания:

«Государственным органом или органом местного самоуправления, принявшими решение об условиях приватизации для участия в конкурсе претендентов задаток может быть установлен в размере 20 процентов от кадастровой стоимости объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии.»;

абзац десятый после слов «в полном объеме условия конкурса» дополнить словами «, а также перечень основных работ по сохранению объекта культурного наследия, установленных в соответствии с проектной документацией по сохранению объекта культурного наследия (стадия - эскизный проект реставрации).»;

дополнить абзацами следующего содержания:

«Земельный участок, относящийся к государственной или муниципальной собственности, на котором расположен объект культурного наследия, находящийся в неудовлетворительном состоянии, предоставляется новому собственнику такого объекта исключительно в аренду в соответствии с подпунктом 9 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации на срок выполнения условий конкурса без права передачи своих прав и





обязанностей по договору аренды третьим лицам без согласия арендодателя. Арендная плата в отношении такого земельного участка устанавливается в размере одного рубля в год на срок выполнения новым собственником условий конкурса.

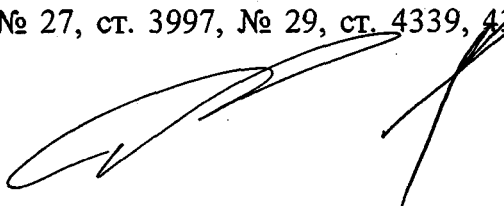
После выполнения условий конкурса новый собственник вправе приобрести указанный земельный участок в собственность или в аренду в соответствии со статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации.»;

7) в статье 32:

абзац пятый пункта 2 изложить в следующей редакции «иные условия, обязательные в соответствии с настоящим Федеральным законом, а также иные условия, установленные сторонами такого договора по взаимному соглашению.».

## Статья 2


Внести в Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2003, № 27, ст. 2700; 2004, № 27, ст. 2711; № 41, ст. 3993; № 52, ст. 5276; 2005, № 1, ст. 15, 17; № 10, ст. 763; № 30, ст. 3122, 3128; 2006, № 1, ст. 17; № 17, ст. 1782; № 23, ст. 2380; № 27, ст. 2880, 2881; № 31, ст. 3453; № 43, ст. 4412; № 50, ст. 5279, 5282; № 52, ст. 5498; 2007, № 1, ст. 23; № 10, ст. 1148; № 21, ст. 2455; № 26, ст. 3075; № 31, ст. 4009; № 45, ст. 5417; № 46, ст. 5553; 2008, № 20, ст. 2251, 2253; № 29, ст. 3418; № 30, ст. 3597, 3616; № 52, ст. 6236; 2009, № 1, ст. 19; № 11, ст. 1261; № 29, ст. 3582, 3601; № 30, ст. 3735; № 52, ст. 6416, 6419, 6441; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 47, 54; № 13, ст. 1688; № 15, ст. 2029; № 25, ст. 3531; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4284; № 30, ст. 4562, 4563, 4567, 4590, 4594, 4605; № 48, ст. 6732; № 49, ст. 7027, 7043; № 50, ст. 7343, 7359, 7365, 7366; № 51, ст. 7446, 7448; 2012, № 26, ст. 3446; № 31, ст. 4322; № 53, ст. 7643; 2013, № 9, ст. 873; № 14, ст. 1663; № 23, ст. 2881; № 27, ст. 3440, 3477; № 30, ст. 4080; № 52, ст. 6961, 6971, 6976, 7011; 2014, № 26, ст. 3377, № 30, ст. 4218, 4225, 4235, № 43, ст. 5799; 2015, № 1, ст. 11, 38, 40, 52; № 10, ст. 1418, № 17, ст. 2477, № 27, ст. 3997, № 29, ст. 4339, 4350, 4359,



4378; № 41, ст. 5631; № 48, ст. 6723; 2016, № 1, ст. 51, 80; № 18, ст. 2495; № 22, ст. 3097; № 26, ст. 3875, 3890; № 27, ст. 4267, 4268, 4269, 4287, 4294, 4298, 4306; 2017, № 27, ст. 3938, 3940; № 30, ст. 4457; № 31, ст. 4765, 4829; 2018, № 1 ст. 90, 91; № 27, ст. 3947, 3954; № 28, ст. 4139, 4149; № 30, ст. 4547 № 32, ст. 5133, 5134, 5135; № 53, ст. 8411) изменение дополнив пункт 4 статьи 35 подпунктом 4 следующего содержания:

«4) отчуждение объекта культурного наследия, включенного в реестр объектов культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»»;

Президент  
Российской Федерации



## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### К проекту федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» и Земельный кодекс Российской Федерации»

Основная концепция Законопроекта – внесение изменений в Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации) и Земельный кодекс Российской Федерации» (далее – ЗК РФ) (далее - поправки) в отношении:

1) установления различных способов приватизации объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - ОКН) в зависимости от состояния ОКН;

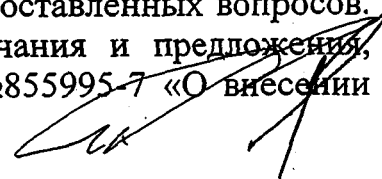
2) установления возможности реализации субъектами малого и среднего предпринимательства (далее – субъекты МСП) преимущественного права на возмездное приобретение арендуемых объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр ОКН (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Законопроект направлен на поддержку субъектов МСП ввиду необходимости устранения противоречий законодательства и правовой неопределенности, возникшей в связи с тем, что Верховный Суд Российской Федерации в своем определении от 12.09.2018 № 301-КГ18-753, А11-10976/2016 указал, что приобретение объекта культурного наследия, находящегося в публичной собственности, может осуществляться только способами, указанными в статье 29 Закона о приватизации, поскольку нормы данного федерального закона являются специальными по отношению к норме статьи 3 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» (далее – Закон №159). Согласно указанной позиции, в случае установления Законом о приватизации особенностей приватизации отдельных видов недвижимого имущества, не только ОКН, такие нормы закона будут специальными.

Законом №159 предусмотрена возможность приобретения недвижимого имущества без проведения торгов путем предоставления субъектам МСП, арендующим такое имущество, преимущественного права его выкупа. При этом каких – либо прямо установленных изъятий в отношении ОКН или иного недвижимого имущества ни Законом № 159, ни Законом о приватизации не установлено.

Одновременно с этим, вопросы о необходимости изменения законодательства в части приватизации ОКН были рассмотрены и на «круглом столе» на тему «Особенности реализации программы приватизации федерального имущества в 2020 году», который состоялся на площадке Совета Федерации 7 июля 2020 года.

Законопроекты, находящиеся на рассмотрении в Государственной Думе в настоящее время (№855995-7, №856817-7) не решают поставленных вопросов. Одновременно с этим, законопроект учитывает замечания и предложения, изложенные ФОИВ в заключениях на законопроект №855995-7 «О внесении



изменений в Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» и Федеральный закон «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» (об особенностях участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации объектов культурного наследия)».

1. В отношении установления различных способов приватизации ОКН, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в зависимости от состояния ОКН.

В настоящее время в российском законодательстве имеются противоречия, препятствующие приватизации ОКН - с одной стороны, ОКН (в силу положений ЗК РФ и Закона о приватизации) может отчуждаться только вместе с занимаемым им земельным участком и только на конкурсе (т.е. когда победитель конкурса обязан выполнить определенные конкурсной документацией условия в отношении приобретенного ОКН), а с другой стороны, такой земельный участок не может отчуждаться путем продажи на конкурсе, а должен быть продан или сдан в аренду на аукционе (т.е. когда победителем становится участник, предложивший лучшую цену).

Так, согласно ст. 29 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее — Закон о приватизации) ОКН могут приватизироваться путем продажи исключительно на конкурсе. К ОКН законодательство относит памятники и ансамбли, представляющие собой с точки зрения гражданского права недвижимое имущество — здания, строения и сооружения. Согласно п. 4 ст. 35 ЗК РФ отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком. В соответствии со ст. 28 Закона о приватизации приватизация зданий, строений и сооружений осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых этим имуществом и необходимых для его использования. А согласно ст. 39.3 ЗК РФ продажа и предоставление в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов.

Также действующие положения Закона о приватизации предусматривают, что право приобретения государственного или муниципального имущества принадлежит тому покупателю, который предложил в ходе конкурса наиболее высокую цену за указанное имущество, при условии выполнения таким покупателем условий конкурса (пункт 2 статьи 20 Закона о приватизации). Предложения о цене государственного или муниципального имущества заявляются участниками конкурса открыто в ходе проведения торгов (пункт 3 статьи 20 Закона о приватизации), при этом одно лицо имеет право подать только одну заявку, а также заявить только одно предложение о цене государственного или муниципального имущества (пункт 9 статьи 20 Закона о приватизации). То есть, участники конкурса изначально находятся в неравных

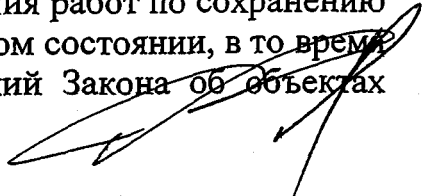
условиях. Победителем всегда будет являться участник, подающий предложения последним, при этом разница в размере предложения по цене, по отношению к предложениям участников, ранее уже заявившим свои предложения по цене будет являться минимальной, поскольку в отличие от аукциона федеральный закон не предусматривает установления шага торгов в этом случае.

Действующий порядок, безусловно, снижает эффективность продажи государственного и муниципального имущества, не соответствует цели приватизации - поступление максимального дохода от реализации имущества в соответствующий бюджет.

Так же следует учитывать и положения пункта 21 статьи 20 Закона о приватизации, устанавливающие исчерпывающий перечень условий конкурса, среди которых единственным условием конкурса, касающимся ОКН, может являться проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр объектов культурного наследия, в порядке, установленном Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон об объектах культурного наследия). В терминологии Закона об объектах культурного наследия, являющегося специальным федеральным законом в отношении ОКН, работами по сохранению объекта культурного наследия, являются работы, которые затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия, проводятся в соответствии с требованиями указанного Федерального закона и Градостроительного кодекса РФ. Из чего следует, что условия конкурса, определенные Законом о приватизации и являющиеся исчерпывающими, могут распространяться только на объекты требующие реконструкции, то есть ОКН, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. В свою очередь сохранение ОКН - меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности ОКН, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление ОКН для современного использования и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ.

Положения пункта 22 статьи 20 Закона о приватизации, касающиеся порядка разработки и утверждения условий конкурса, порядка контроля за их исполнением, также коррелируются с положениями Закона об объектах культурного наследия и распространяются на ОКН, находящиеся в неудовлетворительном состоянии, в отношении которых предусмотрено выполнение именно работ по сохранению.

Противоречащими Закону об объектах культурного наследия является и действующее положение пункта 6 статьи 29, которое устанавливает срок выполнения условий конкурса не более семи лет, и не учитывает, что указанные срок может касаться только сроков проведения работ по сохранению в отношении ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии, в то время как условие конкурса, в части соблюдения требований Закона об объектах



культурного наследия является бессрочным, и действует в отношении всего срока владения, пользования и распоряжения ОКН.

Соответственно, действующие положения Закона о приватизации не учитывают особенности приватизации ОКН, в отношении которых не требуется проведение работ по сохранению, а требуется соблюдение установленных Законом об объектах культурного наследия требований к содержанию, использованию и доступу к ОКН.

Для устранения указанного противоречия Законопроектом предлагается осуществлять продажу ОКН либо на аукционе, либо на основе конкурсных процедур, в зависимости от того, к какой группе относится предлагаемый к приватизации ОКН — находящихся в удовлетворительном состоянии или в неудовлетворительном. Судьба занимаемых объектами культурного наследия земельных участков тоже будет зависеть от состояния этих объектов.

Предлагается отказаться от конкурсных процедур для ОКН, состояние которых является удовлетворительным. Такие объекты будут приватизироваться путем продажи их на аукционе вместе с занимаемыми ими земельными участками. Поступившие от покупателей предложения будут сопоставляться исключительно по цене. В любом случае ОКН, проданный новому собственнику в удовлетворительном состоянии, всегда будет сопровождать Охранное обязательство собственника, обязывающее его сохранять ОКН в надлежащем виде, что не повлечет снижения уровня их правовой охраны.

Что касается ОКН, состояние которых не является удовлетворительным (критерии отнесения ОКН к ОКН, находящимся в неудовлетворительном состоянии, утверждены Постановлением Правительства РФ от 29.06.2015 № 646), то в отношении них предлагается установить новые правила отчуждения — ОКН будет продан по итогам конкурса и без одновременного отчуждения земельных участков под ними. Земельный участок, на котором расположен ОКН, находящийся в неудовлетворительном состоянии, будет предоставляться новому собственнику ОКН исключительно в аренду на срок выполнения условий конкурса при установлении минимальной арендной плате. После выполнения условий конкурса новому собственнику предоставят право выкупить указанный земельный участок в соответствии с п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ.

Законопроектом также предлагается скорректировать положения о задатке, вносимом претендентом для участия в конкурсе по продаже (сдаче в аренду) ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии, установив его размер - 20% от кадастровой стоимости ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии, что позволит органам государственной власти и местного самоуправления, при необходимости, устанавливая такой задаток, как своеобразный механизм защиты от возможных срывов проведения конкурсов, а также обеспечить участие в конкурсах заинтересованных в приобретении и восстановлении ОКН лиц.

Кроме того, предлагается включить в условия конкурса и договор купли-продажи в случае продажи ОКН, находящегося в неудовлетворительном состоянии, перечня основных работ по сохранению такого ОКН, а также обязательства по получению и предоставлению покупателем банковской гарантии исполнения обязанности провести работы по сохранению ОКН в объеме, определяемом из стоимости работ по сохранению ОКН (не менее 35%),

указанной в согласованной в установленном порядке проектной документации на проведение таких работ. Указанные положения позволят решить проблему, связанную с обеспечением исполнения обязанности покупателя по проведению работ по восстановлению и сохранению указанных ОКН, а также с подтверждением платежеспособности нового собственника.

Изменения позволят вовлечь ОКН в хозяйственный оборот и эффективно обеспечить сохранение ОКН, находящихся в удовлетворительном состоянии) и восстановление ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии.

2. В отношении установления возможности реализации субъектами МСП преимущественного права на возмездное приобретение арендуемых ОКН, включенных в единый государственный реестр ОКН (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Передача ОКН частным организациям, в целом, является общемировой практикой, обеспечивающей сохранение, поддержание, восстановление объектов культурного наследия, привлечение туристов, поддержание мирового туристического интереса к региону, освобождение бюджета региона от соответствующих расходов.

В законодательстве о приватизации ранее предусматривалось, что ОКН могут приватизироваться в порядке и способами, которые установлены Законом о приватизации, при условии их обременения обязательствами по содержанию, сохранению и использованию. Таким образом, особенности отчуждения ОКН, в том числе арендуемых субъектами МСП, заключались в наличии законодательного условия об обременении таких объектов охранными обязательствами.

Особенности приватизации ОКН, в частности возможные способы приватизации таких объектов, предусмотрены пунктом 1 статьи 29 Закона о приватизации в редакции, действующей с 22.01.2015 года.

В вопросе применения данной нормы к правоотношениям по приватизации государственного (муниципального) имущества в порядке реализации субъектами МСП преимущественного права на возмездное приобретение арендуемого имущества следует отметить, что особенности участия субъектов МСП в указанной приватизации не регулируются Законом о приватизации и установлены специальным Законом № 159-ФЗ.

Законопроект не предполагает установления дополнительного способа приватизации для субъектов МСП. Особые условия приобретения арендуемого имущества, как указано выше, предоставлено субъектам МСП Законом № 159-ФЗ. Законопроектом лишь исключается из особенностей приватизации ОКН их продажа на конкурсе для субъектов МСП.

Внесение изменений позволит однозначно установить, что субъекты МСП имеют преимущественное право на возмездное приобретение арендуемых ОКН с соблюдением субъектами МСП требований законодательства об объектах культурного наследия.

В законодательстве о приватизации ранее предусматривалось, что ОКН могут приватизироваться в порядке и способами, которые установлены Законом о приватизации, при условии их обременения обязательствами по содержанию, сохранению и использованию. Таким образом, особенности отчуждения ОКН, в том числе арендуемых субъектами МСП, заключались в

наличии законодательного условия об обременении таких объектов охранными обязательствами.

Учитывая, в том числе, положения Закона приватизации, регулирующего порядок приватизации ОКН, бюджеты различного уровня не получают млрд рублей ежегодно. Помимо пополнения бюджетов предлагаемые в Законопроекте поправки позволят освободить бюджеты от расходов на содержание, поддержание и восстановление объектов культурного наследия. Например, если ранее в Санкт-Петербурге за период с января 2015 года по март 2019 года субъектами МСП было реализовано право в отношении 53 ОКН на сумму 2,5 млрд рублей, то с марта 2019 года было отказано в реализации субъектами МСП преимущественного права в отношении 64 ОКН.

### 3. В отношении положений Законопроекта об объектах речных портов.

В силу пункта 1 статьи 30.3 Закона о приватизации портовые гидротехнические сооружения (в том числе причалы), перегрузочные комплексы и иное расположенное в речном порту федеральное имущество, за исключением имущества, не подлежащего приватизации в соответствии с законодательством Российской Федерации (далее - объекты речного порта), могут приватизироваться в порядке и способами, предусмотренными данным законом, с учетом особенностей, установленных положениями указанной статьи, при условии их обременения обязательством по использованию в целях обслуживания пассажиров и судов, погрузки, выгрузки, приема, хранения и выдачи грузов, взаимодействия с другими видами транспорта.

Согласно пункту 8 статьи 30.3 Закона о приватизации в случае отказа лица, обладающего преимущественным правом покупки объекта речного порта, от использования преимущественного права на приобретение объекта речного порта, либо в случае неподписания указанным лицом договора купли-продажи в срок, установленный пунктом 7 данной нормы, приватизация объекта речного порта осуществляется путем проведения конкурса в порядке, установленном Законом о приватизации.

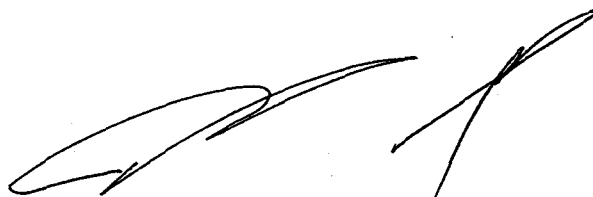
Порядок проведения конкурса предусмотрен статьей 20 Закона о приватизации, но данной нормой регламентируется продажа конкретного имущества, в перечень которого объекты речных портов не входят.

В этой связи Законопроект содержит положения, направленные на однозначное толкование норм Закона о приватизации, связанных с реализацией положений о приватизации объектов речных портов путем проведения конкурса.



**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**  
**к проекту федерального закона «О внесении изменений в Федеральный**  
**закон «О приватизации государственного и муниципального**  
**имущества» и Земельный кодекс Российской Федерации»**

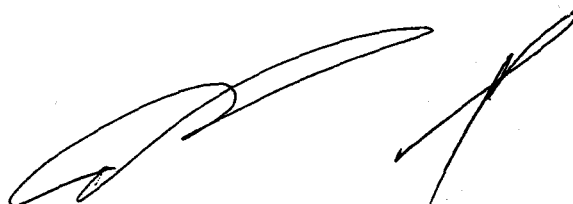
Принятие проекта федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» и Земельный кодекс Российской Федерации» не потребует дополнительных расходов из средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes, located in the bottom right corner of the page.

## **ПЕРЕЧЕНЬ**

**актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» и Земельный кодекс Российской Федерации»**

Принятие и реализация данного Федерального закона не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения или принятия актов федерального законодательства.

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes, located at the bottom right of the page.