

Объект культурного наследия – особенности распоряжения

Государственная охрана объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) (далее – ОКН) является одной из приоритетных задач государства. Для выполнения этой задачи законодательством предусмотрен комплекс мер, направленных на выявление, учет и сохранение ОКН. Особенности осуществления полномочий использования, владения и распоряжения культурными ценностями собственником или иным законным владельцем отражаются в гражданском, градостроительном, земельном законодательстве Российской Федерации, а также непосредственно в Федеральном законе от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее – Закон об ОКН). В частности, речь идет о [гл. 8](#) "Особенности владения, пользования и распоряжения объектом культурного наследия" данного Закона. Распоряжение означает основанную на законе возможность определения юридической судьбы памятников путем изменения их принадлежности (отчуждение по договору, передача по наследству и т.д.).

Согласно ст. 48 Закона ОКН независимо от категории их историко-культурного значения могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов РФ, муниципальной собственности, частной собственности, а также в иных формах собственности, если другой порядок не установлен федеральным законом. Собственник ОКН несет бремя содержания принадлежащего ему ОКН, включенного в Реестр, или выявленного ОКН с учетом требований данного Закона, если иное не установлено договором между собственником и пользователем этого ОКН. При государственной регистрации права собственности по договору купли-продажи ОКН новый собственник принимает на себя обязательства по сохранению ОКН, которые являются ограничениями (обременениями) права собственности на данный объект и указываются в охранном обязательстве собственника ОКН.

К ОКН относятся объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшими в результате исторических событий, представляющие собой ценность с

точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры ([ч. 1 ст. 3](#) Закона об ОКН).

ОКН независимо от категории их историко-культурного значения могут находиться в федеральной собственности, в собственности субъектов РФ, муниципальной собственности, частной собственности.

Особенности владения, пользования и распоряжения ОКН определяются:

- Законом об ОКН;
- гражданским законодательством РФ, регламентирующим порядок заключения договора аренды, по которому арендодатель обязуется передать во временное пользование арендатору ОКН; договором безвозмездного пользования, на основании которого одна сторона обязуется передать или передает ОКН в безвозмездное временное пользование, а последняя обязуется вернуть эту же вещь в том же состоянии, в котором ее получила, с учетом износа или в состоянии, обусловленном договором; договором купли-продажи, согласно которому покупателю одновременно с передачей права собственности на ОКН передаются права на ту часть земельного участка, которая им занята и необходима для его использования. Кроме того, гражданским законодательством регламентируются особенности приватизации ОКН;
- градостроительным законодательством РФ, закрепляющим порядок градостроительной деятельности на территории объекта культурного наследия;
- земельным законодательством РФ, которое устанавливает правовой режим земель историко-культурного назначения;

При распоряжении ОКН следует учитывать требования Закона об ОКН, а именно:

1) ограничения (обременения) имущественных прав на ОКН требованиями в отношении такого объекта (ст. 47.1). Указанные ограничения (обременения) права собственности, других вещных прав, а также иных имущественных прав на ОКН, включенные в реестр,

выявленные ОКН подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН);

2) требования к сохранению ОКН, включенного в реестр, выявленного ОКН ([ст. 47.2](#));

3) требования к содержанию и использованию ОКН, включенного в реестр, выявленного ОКН ([ст. 47.3](#));

4) требования к обеспечению доступа граждан РФ, иностранных граждан и лиц без гражданства к ОКН, включенному в реестр ([ст. 47.4](#));

5) охранное обязательство собственника или иного законного владельца ОКН, включенного в реестр ([ст. 47.6](#));

6) ограничения в гражданском обороте ОКН, находящихся в государственной или муниципальной собственности ([ст. 50](#));

7) особенности распоряжения ОКН, включенными в реестр, выявленными ОКН, находящимися в государственной или муниципальной собственности ([ст. 50.1](#)).

При этом названные ограничения прав сохраняются:

- при переходе права собственности или иных вещных прав на указанные объекты к другому лицу;

- при обращении взыскания на ОКН, земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, по обязательствам собственника или иного законного владельца такого объекта культурного наследия или соответствующего земельного участка;

- при реализации ОКН или соответствующего земельного участка в процедурах банкротства должника – собственника или иного законного владельца такого ОКН или соответствующего земельного участка;

- в иных предусмотренных федеральными законами случаях перехода права собственности или иных вещных прав на ОКН, земельный участок в границах территории ОКН либо земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия.

Закон об ОКН (ст. 48) устанавливает существенные условия договоров об отчуждении ОКН, а также земельных участков, в границах которых располагается объект археологического наследия в

зависимости от того, было или нет на момент заключения договора охранное обязательство:

1) если охранный обязательство на момент заключения договора действует, то договор в качестве существенных условий должен содержать обязательство лица, у которого на основании такого договора возникает право собственности на указанное имущество или право владения и (или) пользования этим имуществом, по выполнению требований, предусмотренных соответствующим охранным обязательством, порядок и условия их выполнения. В случае отсутствия в договоре данного существенного условия сделка является ничтожной. При этом копия охранного обязательства является неотъемлемой частью договора;

2) если охранный обязательство на момент заключения договора не оформлено, то лицо, у которого на основании указанных договоров возникает право собственности на ОКН, включенный в реестр, земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, обязано выполнять следующие требования в отношении ОКН, включенного в реестр:

- осуществлять расходы на содержание ОКН и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

- не проводить работы, изменяющие предмет охраны ОКН либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности ОКН;

- не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного ОКН, ОКН, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны ОКН не определен;

- обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного ОКН;

- соблюдать требования к осуществлению деятельности в границах территории ОКН, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

- не использовать ОКН (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности ОКН, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для

хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции ОКН, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для ОКН температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

– незамедлительно извещать соответствующий орган охраны ОКН обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред ОКН, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории ОКН либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в т.ч. проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению ОКН;

– не допускать ухудшения состояния территории ОКН, включенного в реестр, поддерживать территорию ОКН в благоустроенном состоянии;

– не допускать ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны ОКН, являющегося жилым помещением.

Данные требования выполняются до момента вручения лицу охранного обязательства. Как только лицо, которому ОКН, включенный в реестр, земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежат на праве собственности или ином вещном праве, получит охранный обязательство, оно обязано обеспечить внесение в договоры, предусматривающие передачу третьим лицам права владения и (или) пользования таким объектом, изменений, предусматривающих в качестве существенного условия обязательство лица, во владении и (или) в пользовании которого находится указанное имущество, по выполнению требований, предусмотренных охранным обязательством, а также порядок и условия их выполнения;

3) если охранное обязательство не оформлено на момент заключения договора, то к договору прилагаются иные действующие охранные документы:

- охранно-арендный договор;
- охранный договор или охранный договор или охранный договор в отношении памятника истории и культуры;
- охранный договор собственника ОКН или охранный договор пользователя ОКН;
- паспорт ОКН (при его наличии).

Кроме того, Закон об ОКН устанавливает обязанности сторон договора о передаче прав на ОКН, земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия:

1) лицо, которому переданы во владение или в пользование на основании договора объект или земельный участок, обязано:

- осуществлять расходы на содержание ОКН и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;
- не проводить работы, изменяющие предмет охраны ОКН либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности ОКН;
- не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного ОКН, ОКН, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны ОКН не определен;
- обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного ОКН;
- соблюдать требования к осуществлению деятельности в границах территории ОКН, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;
- не использовать ОКН (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности ОКН, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта

культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции ОКН, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для ОКН температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

– незамедлительно извещать соответствующий орган охраны ОКН обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред ОКН, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории ОКН либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в т.ч. проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению ОКН;

– не допускать ухудшения состояния территории ОКН, включенного в реестр, поддерживать территорию ОКН в благоустроенном состоянии;

– не допускать ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны ОКН, являющегося жилым помещением;

2) стороны договора самостоятельно определяют порядок выполнения требований к сохранению ОКН, включенного в реестр, выявленного ОКН. Этот порядок прописывается в соответствующем договоре и в охранном обязательстве.

3) при передаче прав владения и (или) пользования третьим лицам собственник или иной законный владелец ОКН, включенного в реестр, выявленного ОКН, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, не освобождается от ответственности за выполнение требований к содержанию и использованию ОКН, включенного в реестр, выявленного ОКН, к сохранению ОКН, включенного в реестр, выявленного ОКН, к обеспечению доступа граждан РФ в отношении ОКН, включенного в реестр, выявленного ОКН, объекта археологического наследия;

4) стороны договора не имеют права осуществлять:

– раздел памятников и ансамблей, находящихся в общей собственности, включая памятники и ансамбли, относящиеся к жилищному фонду, а также земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей;

– выдел собственникам их доли в натуре.

Таким образом, объекты недвижимого имущества, являющиеся ОКН, земельные участки, на которых такие объекты расположены, а также прилегающие к ним охранные зоны имеют специальный правовой статус. Законодательством предусмотрен ряд особенностей возникновения, прекращения прав на эти объекты, а также владения, пользования и распоряжения ими. Указанные особенности целесообразно учитывать не только лицам, обладающим правами на соответствующие объекты, но и лицам, чьи объекты недвижимости имеют культурную ценность и потенциально могут быть признаны ОКН.

Анна Айвазян,
главный специалист-эксперт
отдела государственной регистрации недвижимости
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор