

Особенности владения, пользования и распоряжения объектом культурного наследия

В связи с возникающими вопросами при проведении государственной регистрации прав в отношении объектов недвижимого имущества, являющихся объектами культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, Управление Росреестра по Владимирской области сообщает.

Владение, пользование и распоряжение объектами культурного наследия в связи с их особым статусом должно осуществляться с соблюдением специального закона, Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон об объектах культурного наследия).

В частности, собственники объекта культурного наследия должны оформить отдельный документ – охранное обязательство, в котором для собственника устанавливаются требования к использованию такого объекта. Неотъемлемой частью охранного обязательства является паспорт объекта культурного наследия. В случае отсутствия паспорта в охранное обязательство вносятся дополнительные сведения, предусмотренные п. 5 ст. 47.6 Законом об объектах культурного наследия.

Установленные в соответствии с Законом об объектах культурного наследия ограничения (обременения) прав на объект культурного наследия, включенный в реестр, выявленный объект культурного наследия, сохраняются при переходе права собственности или иных вещных прав на указанные объекты к другому лицу, в том числе при обращении взыскания на объект культурного наследия по обязательствам собственника или иного законного владельца такого объекта культурного наследия, при реализации объекта культурного наследия в процедурах банкротства должника - собственника или иного законного владельца такого объекта культурного наследия, а также в иных предусмотренных федеральными законами случаях перехода права собственности или иных вещных прав на объект культурного наследия.

Согласно п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора; существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Исходя из совокупного толкования положений ст. 48 Закона об объектах культурного наследия, договор, предусматривающий передачу права собственности на объект культурного наследия, выявленный объект культурного наследия, прав владения и (или) пользования таким объектом, должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого на основании такого договора

возникают право собственности на такое имущество или права владения и (или) пользования таким имуществом, по выполнению требований, установленных п. 1 - 3 ст. 47.3 Законом об объектах культурного наследия в отношении такого объекта. В случае, если к моменту заключения договора, предусматривающего передачу права собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, в отношении такого объекта действует охранное обязательство, предусмотренное ст. 47.6 Законом об объектах культурного наследия, такой договор должен содержать в качестве существенного условия 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 (копия охранного обязательства является неотъемлемой частью такого договора; до утверждения в порядке, установленном ст. 47.6 Законом об объектах культурного наследия, охранного обязательства к договору должны быть приложены иные действующие охранные документы: охранно-арендный договор, охранный договор или охранный обязательство в отношении памятника истории и культуры, охранный обязательство собственника объекта культурного наследия или охранный обязательство пользователя объектом культурного наследия, а также паспорт объекта культурного наследия (при его наличии).

Следовательно, если в отношении объекта культурного наследия имеется охранный обязательство, то договор должен содержать в себе положения п. 1-3 ст. 47.3, ст. 47.6 Закона об объектах культурного наследия (не просто указание на номер статьи, а перечисление всех требований к содержанию и использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, установленных данными статьями) и непосредственно требования самого охранного обязательства, либо ссылку на реквизиты охранного обязательства, т.к. охранный обязательство является частью договора. В случае если в отношении объекта культурного наследия охранный обязательство не выдавалось, то в договоре подлежат указанию только положения п. 1-3 ст. 47.3 Закона об объектах культурного наследия.

В случае отсутствия в таком договоре вышеуказанных существенных условий сделка является ничтожной.

Таким образом, 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 объектами культурного наследия.

*Заместитель начальника отдела регистрации объектов недвижимости
нежилого назначения Управления Росреестра по Владимирской области
О.В. Аликебедова*

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Подведомственными учреждениями Росреестра являются ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД». В ведении Росреестра находится ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ». 13 октября 2016 года руководителем Росреестра назначена В.В. Абрамченко.

Контакты для СМИ

Управление Росреестра по Владимирской области

г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а

Баринов Валерий Юрьевич

Начальник отдела организации, мониторинга и контроля

barinov_vy@vladrosreg.ru

(4922) 45-08-26