

О проблемах выявления объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия

В соответствии со статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Данная норма нашла свое отражение в статье 47.1 Федерального закона от 25.06.2002 № №3-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон № 73-ФЗ), которой в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, доступа ним граждан установлены ограничения (обременения) права собственности объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия в форме охранных обязательств и требований к содержанию объектов культурного наследия.

Также данная норма нашла отражение в статье 47.3 Закона № 73-ФЗ, в соответствии с которой собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия обязан в том числе осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

Обременения права собственности накладываются на собственника объекта недвижимости после принятия решения региональным органом охраны объектов культурного наследия о выявлении признаков историко-культурной ценности данного объекта недвижимости и включения его в перечень выявленных объектов культурного наследия.

Порядок проведения работ по выявлению объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в соответствии со статьей 16.1 Закона № 73-ФЗ утвержден приказом Минкультуры России от 02.07.2015 № 1905 (далее – Приказ № 1905), а порядок организации работы по установлению историко-культурной ценности установлен статьей 7 Закона Ивановской области от 13.07.2007 № 105-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Ивановской области» (далее – Закон № 105-ОЗ).

В соответствии с пунктом 9 статьи 16.1 Закона № 73-ФЗ собственник или иной законный владелец выявленного объекта культурного наследия обязан выполнять требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия.

В целях объективного рассмотрения вопроса о выявлении или невыявлении признаков историко-культурной ценности объекта недвижимости и принятия решения о включении или об отказе во включении его в перечень выявленных объектов культурного наследия пунктом 6 Порядка, утвержденного Приказом № 1905, предусмотрены такие критерии, как: содержание в представленных физическими и юридическими лицами документах актуальных и достоверных сведений об объекте (историко-архивные, библиографические и иные исследования, изучение и анализ

полученных документов и сведений с точки зрения истории, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры). Актуальность и достоверность представленных сведений подтверждается или не подтверждается в рамках обследования объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, региональным органом охраны объектов культурного наследия.

При этом указанные критерии не учитывают вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности для юридических лиц, вопросы содержания и использования для физических лиц обследуемых объектов недвижимости, в том числе изначально находящихся в неудовлетворительном техническом, санитарном и противопожарном состоянии. Так, включение в перечень выявленных объектов культурного наследия, объектов недвижимости, находящихся в неудовлетворительном состоянии, из-за накладываемых на собственников и иных законных владельцев обременений права собственности значительно снижают их инвестиционную привлекательность, ведут к дополнительной финансовой нагрузке на содержание и использование таких объектов недвижимости.

Таким образом, процедура включения объектов недвижимости в перечень выявленных объектов культурного наследия только на основании актуальности и достоверности сведений, представленных физическими и юридическими лицами, непосредственно не связанными с вопросами содержания и использования данных объектов, представляется некорректной, так как переводит собственников или иных законных владельцев объектов недвижимости без учета их мнения в статус недобросовестных собственников выявленных объектов культурного наследия.

Существует множество примеров, когда потенциальные инвесторы отказываются от приобретения «проблемных» объектов культурного наследия, требующих значительных финансовых вложений для их использования, когда сталкиваются с необходимостью нести дополнительные расходы, связанные с обременением права собственности. К таким объектам относятся многие усадебные комплексы, здания бывших промышленных предприятий Ивановской области, находящиеся на периферии объекты религиозного назначения. Также есть примеры, когда граждане отказываются от права собственности из-за отсутствия возможности содержать объект культурного наследия.

В стремлении отстоять свои права некоторые собственники объектов культурного наследия обращаются в суд с исковыми заявлениями о незаконности выявления в качестве объекта культурного наследия объекта недвижимости, которым они владеют, аргументируя свою позицию тем, что решение о признании историко-культурной ценности их недвижимого имущества было принято без учета их мнения.

Часто в отношении объектов недвижимости задаются повторные вопросы о выявлении признаков их историко-культурной ценности, влекущие за собой новые решения о включении или об отказе во включении их в перечень выявленных объектов культурного наследия. Существуют

примеры, когда рассмотрение этих вопросов разделяет несколько десятилетий, иногда несколько лет. Так или иначе каждое последующее решение, отменяет, опровергает и отчасти дискредитирует работу экспертных групп, комиссий, иных коллегиальных органов, экспертов государственной историко-культурной экспертизы, выносивших решение ранее, сводит на нет финансовые затраты заказчиков проведенных ранее экспертиз.

Исправить сложившуюся ситуацию могло бы применение дополнительных критериев отбора объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, таких как:

- удовлетворительное техническое состояние объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, которое позволило бы ответить на вопрос о целесообразности установления обременения права собственности на данный объект недвижимости, а также снять вопрос об определении предмета охраны объекта культурного наследия, у которого отсутствуют признаки нахождения в неудовлетворительном состоянии, то есть не утрачены, либо не нарушены части конструкций, элементы декора и т.п., могущие составлять его ценность;

- мнение собственников объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, дающее возможность собственникам участвовать в судьбе своего недвижимого имущества, а региональному органу охраны объектов культурного наследия позволяющее принять взвешенное решение о включении или об отказе во включении его в перечень выявленных объектов культурного наследия;

- отсутствие ранее принятого решения об отказе во включении объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в перечень выявленных объектов культурного наследия, которое позволило бы оптимизировать работу регионального органа охраны объектов культурного наследия, экспертов государственной историко-культурной экспертизы, защитить заказчиков экспертиз и собственников объектов недвижимости от необоснованных финансовых расходов.