

## ОСОБЕННОСТИ ИНСТИТУТА ПРАВА ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ОТНЕСЕННЫЕ К ЗЕМЛЯМ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ГОРОДАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

**Ключевые слова:** право собственности, земли историко-культурного назначения, приватизация, объект культурного наследия, ограничения, охранный обязательство, изъятие, земельный участок.

### *К.М. Shirokov. Features of Institute of the Right of a Private Ownership on the Land Plots Carried to the Historical-cultural Land in Federal Cities*

*This article deals with the features of development and perfection of the institute of a private ownership on the land plots carried to the historical-cultural land in federal cities.*

*The importance of this theme is provided by the imperfection of the legislation regulating of these issues, and also set of disputes on this problem. The content of the right of ownership of the historical-cultural land (proprietary rights and existing restrictions), features of circulation of land plots is considered in this article. The characteristic of features of origin and the termination of the right of ownership to cultural heritage site is given in this article. The special attention in the article is given to the analysis of a legal regime of the land plot and the cultural heritage site located on it, and also the process privatization of monuments of history and culture is considered. Besides, in article the along with the consideration of the history of formation institute of a private ownership on the land plots carried to the historical-cultural land in Moscow and St.-Petersburg is also resulted world experience of the development of this institute.*

*It is important to notice that this article has not only theoretical value, but also the practical application at that reason that concrete measures on legislation improvement are offered in it.*

Земли историко-культурного назначения — представляют собой особо охраняемые территории и достопримечательные места, на которых располагаются недвижимые памятники истории и культуры.

Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия» к данной категории земель относит также земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятни-

---

\* Аспирант Московской государственной юридической академии имени О.Е. Кутафина.  
[shirokov\_kirill@mail.ru]

ков истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия<sup>1</sup>.

Главная особенность отнесения земельных участков к категории земель историко-культурного назначения заключается в нахождении на нем объекта культурного наследия, ансамбля и т.д., включенного в реестр объектов культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия, объекта археологического наследия или размещения гражданских и военных захоронений.

Соответственно правовой режим земельного участка и расположенного на нем объекта культурного наследия имеет консолидированный характер, что проявляется в ряде особенностей.

1) В соответствии со ст. 36 Земельного кодекса РФ (далее — ЗК РФ) переход прав собственности на объект культурного наследия и занимаемый им земельный участок происходит по общим правилам земельного законодательства, основанным на принципе единства судьбы земельного участка и связанных с ним объектов недвижимости.

Исключение составляют земельные участки, на которых располагаются объекты археологического наследия. Согласно Федеральному закону от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия» такие объекты и земельные участки или участки водного объекта, в пределах которых они располагаются, находятся в гражданском обороте отдельно. Следовательно, земельные участки, занятые объектами археологического наследия, могут находиться в любой форме собственности. Это является отрицательным моментом, так как повсеместно известны случаи, когда земельные участки сдаются в аренду или передаются в собственность недобросовестным владельцам, которые под видом проведения охранных раскопок уничтожают памятник и используют земли для строительства.

2) Использование земель историко-культурного назначения строго в соответствии с их целевым назначением. Целью режима использования земель историко-культурного назначения является обеспечение сохранности расположенных на них (в них) объектов культурного наследия, объектов исторической застройки, городского и природного ландшафта.

3) Объекты культурного наследия независимо от категории их историко-культурного значения могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов РФ, муниципальной собственности, частной собственности; объекты археологического наследия находятся в государственной собственности. Земельные участки могут находиться в соответствующей форме собственности.

---

<sup>1</sup> Собрание законодательства РФ. 2002. № 26. Ст. 2519.

4) При совершении регистрационных и иных юридически значимых действий с памятниками истории и культуры и земельными участками истребуются необходимые документы о сопряженном объекте. Сведения о собственнике земельного участка и пользователе земельным участком, а также о правовом режиме использования земельного участка, в пределах которого располагается объект археологического наследия, необходимы для принятия решения о включении объекта культурного наследия в государственный реестр. На объект культурного наследия, включенный в государственный реестр, собственнику данного объекта соответствующим органом охраны объектов культурного наследия выдается паспорт объекта культурного наследия. В паспорт вносятся сведения, составляющие предмет охраны данного объекта, и иные сведения, содержащиеся в реестре <sup>1</sup>.

Что касается оборота земельных участков, отнесенных к землям историко-культурного назначения, то существуют свои особенности и ограничения.

Так, согласно подп. 4 п. 5 ст. 27 ЗК РФ земельные участки, занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, а также объектами археологического наследия ограничены в обороте.

При этом отнесение объектов культурного наследия к числу особо ценных осуществляется указом Президента РФ в соответствии с п. 1 и 2 Положения об особо ценных объектах культурного наследия народов Российской Федерации, утвержденного указом Президента РФ от 30 ноября 1992 г. № 1487.

Следует иметь в виду, что в обороте ограничиваются лишь земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и только лишь в форме запрета на предоставление их в частную собственность. В том случае, если объект культурного наследия относится к объектам, перечисленным в подп. 4 п. 5 ст. 27 ЗК РФ, и располагается на земельном участке, находящемся в частной собственности, земельный участок у собственника не изымается при условии, что в законе нет прямого указания на обратное <sup>2</sup>.

В п. 2 ст. 54 Федерального закона «Об объектах культурного наследия» содержится ограничение по видам сделок, совершаемых с земельными участками, занятыми объектами культурного наследия, в части запрета на

<sup>1</sup> См.: Волков С.Н., Жариков Ю.Г. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. М., 2009. С. 259.

<sup>2</sup> См.: Боголюбов С.А. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный). СПб., 2009. С. 220.

раздел земельных участков, находящихся в общей собственности, в границах которых расположены памятники и ансамбли, а также запрет на выдел доли в натуре.

Иных существенных и специфических ограничений в обороте земельных участков, занятых объектами культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), как в ЗК РФ, так и в законодательстве об охране объектов культурного наследия не содержится.

Иная, более сложная, ситуация сложилась с земельными участками, на которых располагаются гражданские и военные захоронения. В подп. 9 п. 4 ст. 27 ЗК РФ прямо установлено, что земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности воинскими и гражданскими захоронениями, изъяты из оборота, т.е. данные участки не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Однако данное положение касается лишь захоронений, относящихся к объектам федеральной собственности.

В последнее время известно лишь об одном кладбище, которое можно с уверенностью назвать федеральным, — это Федеральное военное мемориальное кладбище, которое создано на основании указа Президента РФ от 11 июля 2001 г. № 829 и постановления Правительства РФ от 25 февраля 2004 г. № 105 в Мытищинском районе Московской области.

Большинство других кладбищ, расположенных на территории Российской Федерации, являются объектами, находящимися в собственности субъектов федерации либо в муниципальной собственности.

Следует подчеркнуть, что в перечень земельных участков, ограниченных в обороте, содержащийся в п. 5 ст. 27 ЗК РФ, земли, занятые захоронениями, также не входят.

В Федеральном законе от 12 января 1996 г. № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле» не рассматриваются отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением местами погребения, не содержатся нормы, касающиеся прав собственности на земельные участки, занятые местами погребения, а также ограничения их оборотоспособности.

Прежде чем рассматривать основания и историю возникновения права собственности на земельные участки, отнесенные к землям историко-культурного назначения в городах федерального значения, хотелось бы отметить, что данный институт является относительно новым. Что же касается мирового опыта, то в зависимости от того, в чьей преимущественно собственности находится объект культурного наследия существуют три возможных модели:

1) Преобладание государственной собственности в таких странах, как Италия, Франция, Испания и др., обладающих основной долей всемирного

наследия, преобладает государственная форма. Это можно объяснить тем, что государство получает значительные поступления в бюджет от туризма с использованием объектов наследия.

2) Преобладание частной собственности в тех странах, где в руках отдельных собственников находятся крупные земельные владения, на территории которых располагаются отдельные объекты наследия, относящиеся к национальному достоянию. Государство при этом контролирует процесс сохранности и обязывает собственника отвечать за состояние объекта, т.е. на собственника ложится бремя содержания, реставрации и обслуживания объекта культурного наследия.

3) Тростовая форма владения и управления объектами национального достояния, наиболее развитая в Великобритании, странах Европейского Содружества, в Соединенных Штатах Америки.

А.П. Кудрявцев высказывает мнение, что именно тростовая форма управления является наиболее оптимальной для объектов культурного наследия<sup>1</sup>.

В целях формирования системы доверительного управления объектами природного и культурного наследия в РФ был учрежден Национальный центр опеки наследия.

Одной из основных задач Центра является организация разработки проектов государственных нормативных документов, обеспечивающих внедрение и широкое развитие новых форм сохранения (передача в доверительное управление) объектов природного, материального и нематериального культурного наследия народов России<sup>2</sup>.

Институт права частной собственности на земельные участки, отнесенные к землям историко-культурного назначения в городах федерального значения, свое законодательное закрепление получил относительно недавно.

Если говорить об основаниях возникновения права собственности на культурные ценности, то они весьма разнообразны. В частности, право собственности может возникнуть в результате признания объекта, который представляет собой историко-культурную ценность, памятником истории и культуры, обращения в собственность специальных видов бесхозяйного имущества (археологических раскопок), приобретательной давности, приватизации, приобретения объекта культурного наследия по гражданско-правовым договорам, в порядке наследования и т.д.

<sup>1</sup> См.: Разграничение и приватизация памятников истории культуры как путь сохранения культурного наследия России (материалы парламентских слушаний Государственной Думы ФС РФ с сокращениями, 06.12.04) // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2005. № 1 (22). С. 14.

<sup>2</sup> Устав автономной некоммерческой организации «Национальный центр опеки наследия».

Среди способов приобретения права собственности на объекты культурного наследия наибольший интерес представляет приватизация памятников истории и культуры

Возможность приватизации объектов культурного наследия впервые была закреплена указом Президента РФ от 26 ноября 1994 г. № 2121 «О приватизации в Российской Федерации недвижимых памятников истории и культуры местного значения». Данный указ предусматривал, что решения о приватизации недвижимых памятников истории и культуры местного значения могут приниматься только после утверждения Президентом Российской Федерации перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения согласно Государственной программе приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации и с условием переоформления охранного обязательства на нового собственника в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Перечень объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения законодательно был утвержден указом Президента РФ от 20 февраля 1995 г. № 176 по представлению Правительства Российской Федерации, в котором четко прописаны объекты градостроительства и архитектуры, не подлежащие приватизации.

В Москве процесс приватизации объектов культурного наследия регулировался постановлением Московской городской Думы от 17 января 1996 г. № 6 «Об утверждении Положения об особом порядке и условиях приватизации в городе Москве объектов недвижимости, отнесенных к памятникам истории и культуры». Согласно данному постановлению приватизация памятников истории и культуры, являющихся государственной собственностью Москвы, осуществляется путем выкупа пользователями находящихся в аренде объектов, а также лицами, которые могут быть покупателями и участвовать в конкурсе, аукционе в соответствии с действовавшим на тот момент Законом Российской Федерации «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации»<sup>1</sup>. Продавцом по договору купли-продажи выступал Фонд имущества города Москвы, на балансе которого находился соответствующий региональный памятник.

Расчет стоимости каждого конкретного здания — памятника производится специалистами УГК ОИП<sup>2</sup> города Москвы. Цена определяется в со-

<sup>1</sup> Постановление Московской городской Думы от 17 января 1996 г. № 6 «Об утверждении Положения об особом порядке и условиях приватизации в городе Москве объектов недвижимости, отнесенных к памятникам истории и культуры» // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>2</sup> Управление государственного контроля охраны и использования памятников истории и культуры г. Москвы.

ответствии с Методикой оценки стоимости памятника истории и культуры с учетом стоимости предметов архитектурно-художественного убранства здания.

С 2002 года в связи со вступлением в силу Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» Правительство Российской Федерации наложило мораторий на продажу объектов культурного наследия в Москве и Санкт-Петербурге до принятия федерального закона, разграничивающего объекты культурного наследия, находящиеся в государственной собственности, на федеральную собственность, собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность.

В 2009 г. Санкт-Петербургу удалось достичь соглашения с федеральными властями. Председатель Правительства РФ Владимир Путин подписал распоряжение № 680-р, которое разграничило права государственной собственности на памятники федерального значения, расположенные на территории Санкт-Петербурга. Этим документом завершен процесс разграничения так называемого «спорного списка» памятников, работа над которым велась на протяжении года.

Всего тремя распоряжениями Правительства РФ в период с мая 2008 по май 2009 гг. разграничено право госсобственности на 403 памятника, из которых 196 переданы в собственность РФ, 204 — в собственность Санкт-Петербурга, 3 — в общую долевую собственность<sup>1</sup>.

В связи с этим процесс приватизации объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге стал возможен и по-прежнему регулируется распоряжением мэра Санкт-Петербурга от 31 июня 1995 г. № 794-р «О порядке приватизации объектов недвижимого имущества, являющихся памятниками истории и культуры местного значения». Фонд имущества Санкт-Петербурга выступает продавцом.

В Москве процесс разграничения прав собственности на памятники федерального значения, расположенные на территории Москвы, длится с 2003 г. Создана специальная рабочая группа под руководством заместителя министра культуры РФ Андрея Бусыгина, куда входят представители Министерства культуры РФ, Федерального агентства по управлению государственным имуществом (Росимущества), Федерального агентства по управлению памятниками, Департамента имущества г. Москвы, а также Департамент культурного наследия г. Москвы. Совместными действиями было принято решение утверждать перечни памятников несколькими траншами.

---

<sup>1</sup> Завершено разграничение прав собственности Российской Федерации и города на объекты культурного наследия в Санкт-Петербурге.

В конце октября 2009 г. был произведен первый транш. Премьер-министр России Владимир Путин своим распоряжением утвердил список первых 272 объектов культурного наследия в Москве, права собственности на которые были разграничены между столицей и Российской Федерацией.

Первый транш состоял в основном из исторических зданий, занимаемых государственными органами и подлежащих регистрации в собственности Москвы и федеральных властей. Неразграниченными на территории столицы по-прежнему остаются 808 объектов культурного наследия.

Наибольший спор вызывают 297 памятников, основной причиной которого является то, что большинство из них сдается в аренду коммерческим структурам непосредственно Департаментом имущества г. Москвы.

Оформление права собственности любого субъекта на объект недвижимости предусматривает полное право распоряжения объектом и получение доходов от его использования. Следовательно, договоры аренды предыдущего пользователя являются ничтожными, и новые договоры аренды будут уже заключаться от имени нового собственника в лице Росимущества.

Принцип разграничения памятников на федеральную собственность и собственность города непонятен, процесс носит закрытый характер, без участия общественных организаций таких, как ВООПИиК<sup>1</sup> и Совет по культурному наследию. В Москве, как и в Петербурге, не проводится никаких общественных слушаний по данному вопросу.

До того момента, пока процесс разграничения объектов культурного наследия не будет завершен, вопрос о приватизации памятников истории и культуры остается открытым.

Согласно Закону г. Москвы «О приватизации государственного имущества города Москвы» от 17 декабря 2008 г. № 66 (раннее действовал Закон города Москвы от 11 апреля 2001 г. № 12 «О приватизации государственной и муниципальной собственности Москвы») приватизация возможна только после утверждения в форме Закона г. Москвы перечня объектов культурного наследия, приватизация которых запрещена. Только после этого Департамент культурного наследия г. Москвы формирует перечни памятников, подлежащие приватизации. Отдельной новеллой Закона является и то, что здания, строения и сооружения приватизируются вместе с земельными участками.

Так, в п. 6 ст. 9 Закона г. Москвы «О приватизации государственного имущества города Москвы» предусмотрено, что в случае принятия уполномоченным органом решения о приватизации объекта культурного наследия (памятника истории и культуры), расположенного на земельном участке,

<sup>1</sup> Всероссийское общество охраны памятников истории и культуры.



который (часть которого) находится в границах зоны охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры), в договоре купли-продажи объекта культурного наследия должны устанавливаться ограничения использования земельного участка, предусмотренные законодательством об объектах культурного наследия<sup>1</sup>.

То есть часть земельного участка может быть расположена в охранный зоне и перейти в собственность покупателя, а другая часть, расположенная в зоне регулирования застройки — оставаться в собственности города и сдаваться в аренду. Для памятников с их территориями и зонами охраны это положение требует конкретизации, которой, к сожалению, в законе нет.

Сам процесс приватизации в плане проведения конкурсов более подробно регулируется в Федеральном закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Идея приватизации памятников носит в науке и обществе спорный и неоднозначный характер. Сторонники приватизации утверждали, что содержание указанной категории объектов — непосильное финансовое бремя для государства, а привлечение существенных инвестиций возможно лишь при передаче названных объектов в частную собственность. Противники приватизации памятников истории и культуры обоснованно опасались «завуалированного» уничтожения приватизированных памятников путем сноса и реконструкции. Кроме того, указывалось, что велика вероятность того, что приватизированные памятники, перейдя в частные руки, несмотря на все законные предписания, будут недоступны общественности.

Проблемой является и тот факт, что нет Единых методических указаний по оценке объектов культурного наследия (как самого здания, его размеров, состояния, так и земельного участка), а, например, существовавшие ранее требуют существенной доработки. В Москве и Санкт-Петербурге людей интересуют не памятники, как таковые, а земельные участки для реализации своих потребностей. Здесь историческая недвижимость имеет значение в силу того, что просто нет больше свободной территории для застройки в центре городов, поэтому инвесторы застройщики в приватизации найдут выход из сложившейся ситуации. Так как в плане санкций за уничтожение или частичное разрушение объекта культурного наследия наше законодательство оставляет желать лучшего. В Кодексе об административных правонарушениях г. Москвы в ст. 13.1 предусмотрен штраф для юридических лиц в размере от 500 тыс. р. и до 1 млн руб. в качестве санкции за нарушение требований сохранения, охраны и использования объектов культурного

<sup>1</sup> Закон г. Москвы от 17 декабря 2008 г. № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы» // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2008. № 71.

наследия, их территорий и зон охраны, но на практике судебных разбирательств не так много.

И, в конечном счете, цель приватизации сводится не к тому, чтобы передать памятник с его территорией в надежные руки собственника — филантропа, который будет за ним следить и реконструировать, а как можно больше денег выручить для бюджета города.

Право собственности в классическом понимании представляет собой три правомочия: владения, пользования и распоряжения.

Содержание права собственности на объекты культурного наследия, а равно и на земельные участки, отнесенные к землям историко-культурного назначения, весьма специфично в плане пользования и распоряжения и накладывает на собственника множество ограничений.

При отчуждении объектов культурного наследия из государственной или муниципальной собственности и при государственной регистрации договора купли-продажи объекта культурного наследия новый собственник принимает на себя обязательства по сохранению объекта культурного наследия, которые являются ограничениями (обременениями) права собственности и указываются в охранном обязательстве собственника объекта культурного наследия. Охранное обязательство включает описание предмета охраны, условия, касающиеся сохранения, содержания и использования объекта культурного наследия, порядок выполнения собственником охранного обязательства.

Примечательно, что содержание охранных обязательств составляют лишь обязанности собственника объекта культурного наследия, но все предусмотренные меры ответственности возлагаются также только на собственника.

Охранное обязательство собственника объекта культурного наследия оформляется органом исполнительной власти субъекта федерации в отношении объектов культурного наследия федерального значения (по согласованию с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) и регионального значения, а также администрацией муниципального образования в отношении объектов культурного наследия местного значения. Охранное обязательство является обязательным условием заключения договора аренды такого объекта или договора безвозмездного пользования. Хотя законом это прямо не установлено, однако очевидно, что наличие охранного обязательства является условием заключения названных видов договоров и в отношении земельного участка.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 16 декабря 2002 г. № 894 «О подготовке и выполнении охранных обязательств при приватизации объектов культурного наследия» и Закону г. Москвы от 14 июля 2000 г. № 26

«Об охране и использовании недвижимых памятников истории и культуры» в отношении земельных участков, отнесенных к землям историко-культурного назначения условия охранного обязательства должны предусматривать следующие обязанности собственника:

— поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии;

— не использовать объект культурного наследия и его территорию под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты, а также материалы, имеющие вредные паргазообразные и иные выделения и. т.д.

Собственник осуществляет свои права с ограничениями предусмотренными ст. 48—52 Федерального закона «Об объектах культурного наследия», среди которых обеспечение неизменности облика и интерьера объекта культурного наследия в соответствии с особенностями данного объекта; обеспечение режима содержания земель историко-культурного назначения.

Помимо установления указанных выше ограничений, ст. 53 того же Закона предусматривает, что в отношении объектов культурного наследия в целях обеспечения сохранности и использования данного объекта и соблюдения прав и законных интересов граждан Правительством РФ могут быть установлены ограничения при использовании данного объекта культурного наследия. Указанные ограничения при использовании такого объекта действуют до момента полного устранения обстоятельств, явившихся основанием для введения данных ограничений. Данные действия могут быть обжалованы в суде.

Среди способов прекращения права собственности на объекты культурного наследия, а равно и на земельные участки, в пределах которых располагаются памятники истории и культуры, выделяются принудительные и добровольные.

К принудительным способам прекращения права собственности ст. 240 ГК РФ относит изъятие у собственника бесхозяйственно содержимого объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо земельного участка, в пределах которого располагается объект археологического наследия, а также уничтожение объекта культурного наследия.

Изъятие объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо земельного участка или участка водного объекта, в пределах которых располагается объект археологического наследия, у собственника возможно в случаях, если он:

— не выполняет требований к сохранению объекта культурного наследия;

— совершает действия, угрожающие сохранности данного объекта и влекущие утрату им своего значения.

Согласно ст. 240 ГК РФ в случаях, когда собственник культурных ценностей, отнесенных в соответствии с законом к особо ценным и охраняемым государством, бесхозяйственно содержит эти ценности, что грозит утратой ими своего значения, такие ценности по решению суда могут быть изъяты у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов.

Решение об изъятии у собственника объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо земельного участка или участка водного объекта, в пределах которых располагается объект археологического наследия, принимает суд.

В отношении объектов культурного наследия регионального значения, выявленных объектов культурного наследия с иском об изъятии объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо земельного участка или участка водного объекта, в пределах которых располагается объект археологического наследия, у собственника в суд обращаются — территориальный орган Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия.

При этом собственнику объекта культурного наследия возмещается стоимость выкупленного объекта в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ, а при продаже с публичных торгов собственнику передается вырученная от продажи объекта сумма, за вычетом стоимости нанесенного объекту ущерба, определенной в установленном порядке, и расходов на проведение торгов<sup>1</sup>.

Безвозмездное изъятие (конфискация) земельного участка, расположенного в границах территории объекта культурного наследия, являющегося неотъемлемой его частью, либо земельного участка или участка водного объекта, в пределах которых располагается объект археологического наследия, возможно по решению суда как санкция за совершение преступления или иного правонарушения в случаях:

— если объект культурного наследия, включенный в реестр, уничтожен по вине собственника данного объекта или пользователя данным объектом;

— если объект культурного наследия, включенный в реестр, уничтожен по вине владельца земельного участка или участка водного объекта, в пределах которых располагается объект археологического наследия.

---

<sup>1</sup> См.: Клебанов Л.Р. Конфискация недвижимых памятников истории и культуры как средство государственного контроля за сохранностью культурных ценностей // Законы России: опыт, анализ, практика. 2010. № 10. С. 3.

Согласно ст. 243 ГК РФ в случаях, предусмотренных законом, имущество может быть безвозмездно изъято у собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискация).

При этом ни в разделе III «Наказание», ни в разделе VI «Иные меры уголовно-правового характера» УК РФ не предусмотрена конфискация земельного участка, расположенного в границах территории объекта культурного наследия. В ст. 7.13—7.15 КоАП РФ конфискация как санкция за совершенное правонарушение также не предусмотрена.

Несколько лет назад Москомнаследие (в настоящее время — Департамент культурного наследия г. Москвы) выступал с предложением ввести институт конфискации самих памятников у недобросовестных собственников, чьи действия или бездействие повредили объект культурного наследия, и дополнить ст. 243 УК РФ санкцией в виде конфискации объекта культурного наследия.

Среди добровольных способов прекращения права собственности можно выделить отчуждение объекта культурного наследия путем заключения гражданско-правовых договоров.

В ч. 1 ст. 5 Закона г. Москвы «Об охране и использовании недвижимых памятников истории и культуры» предусмотрено, что продажа, дарение или иное отчуждение недвижимых памятников истории и культуры допускается с обязательным предварительным уведомлением государственного органа охраны и использования памятников истории и культуры<sup>1</sup>, т.е. ДКН г. Москвы.

Таким образом, следует отметить, что институт права частной собственности на объекты культурного наследия и на земельные участки, в границах которых располагаются памятники истории и культуры в городах федерального значения несовершенен и требует более тщательной проработки положений, касающихся проведения приватизации, разработки и принятия единых методических указаний по оценке объектов культурного наследия, по определению границ территории передаваемой вместе с памятником, а также повысить качество контрольно-инспекционных мероприятий, создать автоматизированную систему учета оформленных охранных обязательств и внести изменения в законодательство, связанное с конфискацией.

По информации бывшего руководителя Москомнаследия В. Шевчука, около одной трети всех памятников культурного наследия столицы находится в частных руках, но большинство этих памятников приватизировано еще до 2002 года. Сейчас процесс временно приостановлен. Иначе дело обстоит в Петербурге, где процесс приватизации идет полным ходом.

<sup>1</sup> Закон г. Москвы 14 июля 2000 г. № 26 «Об охране и использовании недвижимых памятников истории и культуры» // Вестник Мэрии Москвы. 2000. № 27.

И важно помнить, что любая власть и общество должны развиваться, оглядываясь на историю, а не на свое отражение в недавно построенном стеклянном здании на месте старинной усадьбы.

*О.А. Круглова\**

## ПРАВО ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ПРОЕКТЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РФ КАК ПРАВО СУПЕРФИЦИАРНОГО ТИПА

**Ключевые слова:** *ограниченные вещные права, владение и пользование чужим земельным участком, право застройки, суперфиций.*

*Kruglova O.A. Building Right of Land in the Draft Changes to the Civil Code of the Russian Federation as a Superficies Type Right*

*The article presents analysis of limited right in rem — building right of land provided by the draft changes to the Civil Code of the Russian Federation put up on official Internet-site of the Ministry of Economy and Development of the Russian Federation. The general differences and likenesses between antique Roman superficies and building right provided have been analysed. Differences include different legislators' solutions concerning ownership of building constructed on the alien land plot; term on which possession and occupation of alien land plot could be provided; different reasons of emergence (origin) of right. The likenesses between superficies and building right include in the first place proprietary nature and that these rights could be alienated and inherited. The author has drawn a conclusion that «expectant» in Russian civil law building right has been constructed by legislator on the analogy of superficies, but it is not exact copy of superficies. In connection with above about building right in Russian civil law we can speak as about a superficies type right, but don't use term «superficies» for its indicating.*

Концепцией развития гражданского законодательства РФ<sup>1</sup> (далее — «Концепция») предполагалось расширить круг ограниченных вещных прав, закрыв, в том числе, право застройки земельного участка.

Первый проект изменений раздела II «Вещное право» Гражданского кодекса РФ, разработанный в соответствии с Концепцией, был опубликован

---

\* Соискатель Московской государственной юридической академии имени О.Е. Кутафина. [kruglova@iniur5.ru]

<sup>1</sup> Одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 г. // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2009. № 11.