

ХАБИБУЛЛИН Данил Альбертович,
магистрант, 2 курс,
Институт права ФГБОУ ВО «Уфимский университет Науки и Технологий»,
Уфа, Россия,
e-mail: danil_khabibullin00@mail.ru

АРЕНДА ИМУЩЕСТВА, ОТНОСЯЩЕГОСЯ К ОБЪЕКТАМ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Аннотация. Статья посвящена исследованию правового регулирования договора аренды недвижимости, обладающей статусом объекта культурного наследия после проведения реставрационных работ.

Рассматриваются особенности правовой природы, а также анализируются нормы гражданского и специального законодательства в сфере охраны культурного наследия. Особое внимание уделяется ограничениям, возникающим при передаче исторических зданий в аренду, требованиям охранных обязательств и особенностям использования отреставрированных объектов.

Выявлены проблемы правового регулирования соответствующих отношений, связанные с отсутствием специальной договорной модели аренды объектов культурного наследия и недостаточной конкретизацией обязанностей арендатора по сохранению памятников истории и культуры.

Ключевые слова: объекты культурного наследия, договор аренды, реставрация недвижимости, правовой режим памятников, охранные обязательства, гражданское право, правовое регулирование недвижимости.

KHABIBULLIN Danil Albertovich,
Graduate student, Institute of Law,
Ufa University of Science and Technology (FGBOU VO),
Ufa, Russia

LEASE OF ASSETS RELATED TO CULTURAL HERITAGE OBJECTS

Annotation. This article examines the legal regulation of lease agreements for real estate designated as a cultural heritage site after restoration work.

The article examines the legal nature of these leases and analyzes the provisions of civil and specialized legislation in the field of cultural heritage protection. Particular attention is given to the restrictions that arise when leasing historic buildings, the requirements of conservation obligations, and the specifics of using restored properties.

Problems in the legal regulation of these relationships are identified, related to the lack of a specific contractual model for leasing cultural heritage properties and the insufficient specification of the lessee's obligations to preserve historical and cultural monuments.

Key words: cultural heritage properties, lease agreement, real estate restoration, legal regime for monuments, conservation obligations, civil law, legal regulation of real estate.

Недвижимое культурное достояние занимает особое место в системе гражданского оборота, поскольку одновременно выступает и материальным объектом права собственности, и элементом историко-культурного наследия страны.

Правовой режим указанных объектов формируется на стыке частноправовых и публично-правовых норм, что обусловлено необходимостью сохранения памятников истории и культуры для будущих поколений.

В российской правовой системе основа такого регулирования закреплена на конституционном уровне. Согласно статье 72 Конституции Россий-

ской Федерации, вопросы охраны памятников истории и культуры относятся к предметам совместного ведения Российской Федерации и её субъектами, что предполагает участие как федеральных органов власти, так и региональных структур в формировании и реализации политики по сохранению культурного наследия.

Конституционное закрепление данной компетенции предопределило появление комплексного отраслевого регулирования. Ключевую роль в этой сфере играет Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Указанный нормативный акт за-

крепляет понятие объекта культурного наследия, устанавливает порядок его выявления, включения в государственный реестр, определяет требования к сохранению и использованию таких объектов.

После включения здания либо сооружения в государственный реестр оно получает специальный правовой статус. С этого момента собственник не может распоряжаться этим имуществом так же вольготно, как обычной недвижимостью: любые действия, которые способны повлиять на исторический облик или конструктивные элементы объекта, требуют непосредственного согласования с органами охраны культурного наследия.

Согласно статье 606 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор аренды представляет собой соглашение, в рамках которого арендодатель обязуется предоставить имущество арендатору за плату во временное владение и пользование либо во временное пользование.

Данная норма определяет экономическую и правовую сущность арендных отношений: собственник сохраняет право собственности на объект, тогда как арендатор получает возможность извлекать из него полезные свойства в пределах, установленных договором и законом.

Говоря об общих положениях, нельзя не упомянуть статью 607 Гражданского кодекса Российской Федерации, которая устанавливает перечень возможных объектов аренды. К таковым относятся здания, сооружения и иные не потребляемые вещи, которые сохраняют свои свойства в процессе эксплуатации. Под данную категорию подпадают и объекты культурного наследия, потому что они представляют собой недвижимое имущество, способное участвовать в гражданском обороте.

При этом применение только норм гражданского законодательства в рассматриваемой сфере оказывается недостаточным. Особый статус объектов культурного наследия требует дополнительного регулирования, которое будет направлено на предотвращение их разрушения или утраты. Именно поэтому общие положения гражданского права дополняются специальными нормами Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Указанный нормативный акт устанавливает правовой режим использования таких объектов, включая требования по их сохранению, реставрации и эксплуатации.

В научной литературе правовая природа таких объектов вообще рассматривается как довольно сложная конструкция, которая сочетает в себе одновременно и имущественные, и публичные интересы. Это хорошо показано, например, в исследовании всё той же А.А. Кириченко, где доказывается, что недвижимые объекты культурного наследия обладают двойственной правовой природой.

С одной стороны, они сохраняют признаки классического объекта гражданских прав, то есть могут находиться в собственности, передаваться

по наследству, отчуждаться или сдаваться в аренду.

Но с другой стороны, их использование ограничено публичными интересами государства и общества, причём ограничения эти связаны с сохранением исторической памяти и культурной идентичности.

Нетрудно догадаться, что подобная двойственность кардинально влияет на характер гражданско-правовых отношений, которые возникают вокруг таких объектов.

Сделки с такой недвижимостью, к счастью или сожалению, требуют соблюдения особых правил и процедур. Это проявляется в том, что любые изменения внешнего облика здания, реконструкция или перепланировка, могут проводиться исключительно на основании научно обоснованного проекта реставрации, и не любого, а только того, который прошёл государственную экспертизу.

Юридическая специфика таких объектов, как мы отмечали ранее, заключается в том, что государство фактически выступает гарантом их сохранности. Именно поэтому правовой режим подобных зданий строится не только на принципах гражданского права, но и на механизмах государственного контроля.

Органы охраны культурного наследия осуществляют надзор за соблюдением законодательства. Они же проводят проверки состояния объектов и выдают предписания об устранении нарушений, если таковые выявлены.

Реставрация исторических зданий, надо отметить, рассматривается в правовой и научной литературе как один из ключевых инструментов сохранения объектов культурного наследия. И речь здесь идёт не о простом ремонте — это сложный, научно обоснованный процесс, направленный на восстановление исторического облика архитектурного объекта. При этом учитываются архивные материалы, исторические чертежи, архитектурные особенности и, разумеется, требования законодательства. В результате реставрации объект получает возможность дальнейшего использования, но его правовой режим остаётся особым и никак не совпадает с режимом обычной, рядовой недвижимости.

Действующие нормы фактически ограничены барьерами в виде общих положений гражданского законодательства и отдельными требованиями законодательства о культурном наследии.

Как итог, многие практические вопросы, возникающие при аренде отреставрированных объектов, остаются недостаточно урегулированными, иначе говоря, без ответов. То есть, законодательство не содержит единых требований к содержанию договоров аренды таких объектов, не определяет специальные механизмы контроля над соблюдением условий эксплуатации, а также не предусматривает стимулирующих мер для арендаторов, инвестирующих средства в реставрацию исторических зданий.

Довольно активно в научной дискуссии обсуждается вопрос о том, каков же характер ограниченный прав собственников таких объектов. В работе

О.В. Ефимовой и Е.А. Рязанцевой подчеркивается, что «статус объекта культурного наследия фактически выступает разновидностью обременения права собственности. Владельцу запрещается разрушать или изменять исторические элементы здания, он обязан поддерживать объект в надлежащем состоянии, а также обеспечивать его сохранность». А если эти требования не выполняются, законодатель предусматривает административные меры: штрафы, предписания о восстановлении повреждённых конструкций.

Ключевым моментом, который обязательно нужно подчеркнуть, является то, что правовой режим таких объектов распространяется не только на собственника, но и на иных участников гражданских правоотношений.

Ж.В. Петрович обращает внимание, наше и читателей этой статьи, на то, что в случае систематического нарушения требований по сохранению объекта государство вправе применить крайнюю меру правового воздействия - принудительный выкуп объекта культурного наследия у собственника. Подобный механизм используется в тех ситуациях, когда владелец либо пользователь недвижимости не обеспечивает ее надлежащее содержание и допускает разрушение исторических элементов здания. Принудительный выкуп позволяет передать объект в собственность государства или иного лица, способного обеспечить его сохранение.

Если попытаться подвести промежуточный итог, то можно, сказать так: правовое регулирование аренды недвижимости, обладающей статусом объекта культурного наследия, складывается из сочетания двух групп норм. Базовые положения, регулирующие арендные отношения в целом, закреплены, как известно, в Гражданском кодексе Российской Федерации.

Говоря о совершенствовании современного законодательства, в первую очередь необходимо поговорить о пробелах в нём. И, пожалуй, одна из самых очевидных проблем — это отсутствие специальной, отдельно предусмотренной модели договора аренды для объектов культурного наследия. В действующей правовой системе такие договоры, как правило, заключаются на основе общих норм Гражданского кодекса. А эти нормы, надо признать, изначально ориентированы на регулирование отношений, связанных с использованием обычной, рядовой недвижимости, у которой нет особого охранного статуса.

Между тем исторические здания, что нельзя отрицать, обладают рядом специфических характеристик. Их эксплуатация, в частности, должна учитывать необходимость сохранять архитектурные элементы, историческую планировку. В итоге стороны, заключая договор, вынуждены сами, практически с нуля, прописывать условия использования объекта. Как итог, получается довольно

неоднородная, порой даже противоречивая практика заключения таких договоров, и это, мягко говоря, не способствует правовой определённости.

Кроме того, проблема усугубляется ещё и тем, что обязанности арендатора по сохранению объекта культурного наследия в законодательстве конкретизированы, прямо скажем, недостаточно. В научных исследованиях отмечается, что действующее законодательство содержит значительное количество административных требований, связанных с присвоением объекту статуса памятника истории и культуры, однако контроль над их соблюдением остается недостаточно эффективным. Н.Р. Пулбери обращает внимание на то, что формальное включение здания в реестр объектов культурного наследия само по себе не гарантирует его фактической сохранности, поскольку механизм практического контроля над использованием таких объектов остается ограниченным. В результате исторические здания нередко эксплуатируются с нарушением установленных требований, что постепенно приводит к их разрушению.

В связи с этим представляется целесообразным совершенствование действующего законодательства. Одним из возможных направлений может стать разработка специального вида договора аренды объекта культурного наследия.

Разумеется, существуют типовые договоры аренды недвижимых объектов старинной архитектуры. Так, например, было издано распоряжение Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 1 августа 2018 года № 94-р «Об утверждении примерной формы договора аренды неиспользуемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург» (с изменениями на 3 марта 2026 года). В нём есть и свои недостатки, как в пункте **2.2.18, где от арендодателя требуется** заключить отдельный договор аренды земельного участка, кроме случаев, когда он сформирован «по обрезу фундамента». Такая формулировка крайне расплывчата и не имеет четкого юридического значения. Это создает риски принудительного дополнительного договора аренды земли на невыгодных условиях.

Также законодатель в статье 47.3 Федерального закона № 73-ФЗ предполагает, что земельный участок предоставляется неразрывно с самим объектом. Договор этого не гарантирует. Выявленные недостатки нельзя назвать несущественными, однако, даже несмотря на них, данный договор, регулирующий аренду недвижимости, может быть положен в основу федерального типового договора аренды ОКН.

Не стоит забывать и о потенциале экономических механизмов, которые могли бы стимулировать арендаторов. Речь может идти о налоговых посла-

блениях, субсидиях или иных формах государственной поддержки для бизнеса и предпринимателей, которые вкладываются в реставрацию исторических зданий. Такие меры позволили бы снизить финансовый груз с арендаторов и одновременно обеспечить сохранность культурных памятников.

Также нельзя не отметить иное перспективное направление. Усиление государственного надзора над состоянием объектов культурного наследия. Регулярный мониторинг состояния зданий, проведение проверок не без использования современных технологий, на наш взгляд, способны повысить эффективность защиты культурного наследия.

Подводя итоги ко всему вышесказанному, мы считаем, что комплексное совершенствование законодательства поможет сформировать более устойчивую модель регулирования аренды применительно к объектам культурного наследия. Существование четких правил использования исторической недвижимости позволяет обеспечить ее экономическое использование без утраты культурной и исторической ценности.

Список литературы:

[1] Аликиева А. М., Перов И. А., Панфилов А. Н. Обеспечение правового режима земель, в границах которых располагаются объекты археологического наследия: вопросы правового регулирования и правоприменения // Вестник Тюменского государственного университета. Социально-экономические и правовые исследования. – 2025. – Т. 11, № 3(43). – С. 104–120.

[2] Ефимова О. В., Рязанцева Е. А. Статус объекта культурного наследия как обременение/ограничение прав его владельца в гражданском обороте // Ученые труды Российской академии адвокатуры и нотариата. – 2023. – № 4(71). – С. 62–66.

[3] Кириченкова А. А. Охранное обязательство как мера по усилению контроля за сохранением объекта культурного наследия // Ленинградский юридический журнал. – 2021. – № 3(65). – С. 103–116.

[4] Кириченкова А. А. Понятие и правовая природа недвижимых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) // Ленинградский юридический журнал. – 2021. – № 1(63). – С. 79–97.

[5] Петрович Ж. В. Проблемы принудительного

выкупа бесхозяйственно содержимых культурных ценностей // Право и государство: теория и практика. – 2025. – № 7. – С. 440–443.

[6] Пулбери Н. Р. Присвоение статуса объектам культурного наследия и их охрана // Тенденции развития науки и образования. – 2021. – № 69-1. – С. 111–112.

[7] Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации: федер. закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 15.10.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2026).

References:

[1] Alikyeva A. M., Perov I. A., Panfilov A. N. Ensuring the legal regime of lands within the boundaries of which archaeological heritage sites are located: issues of legal regulation and law enforcement // Bulletin of Tyumen State University. Socio-economic and legal studies. – 2025. – Vol. 11, No. 3 (43). – P. 104-120.

[2] Efimova O. V., Ryzantseva E. A. The status of a cultural heritage site as an encumbrance/restriction of the rights of its owner in civil circulation // Scientific works of the Russian Academy of Advocacy and Notary Services. – 2023. – No. 4 (71). – P. 62-66.

[3] Kirichenkova A. A. Security obligation as a measure to strengthen control over the preservation of a cultural heritage site // Leningrad Law Journal. – 2021. – No. 3(65). – P. 103-116.

[4] Kirichenkova A. A. Concept and legal nature of immovable cultural heritage objects (historical and cultural monuments) // Leningrad Law Journal. – 2021. – No. 1(63). – P. 79-97.

[5] Petrovich Zh. V. Problems of compulsory redemption of cultural valuables maintained without management // Law and State: Theory and Practice. – 2025. – No. 7. – P. 440-443.

[6] Pulbury N. R. Assignment of the status of cultural heritage objects and their protection // Trends in the development of science and education. – 2021. – No. 69-1. – P. 111-112.

[7] On cultural heritage sites (historical and cultural monuments) of the peoples of the Russian Federation: federal law of 25.06.2002 No. 73-FZ (as amended on 15.10.2025) (as amended and supplemented, entered into force on 01.03.2026).



ЮРКОПАНИ
www.law-books.ru

Юридическое издательство «ЮРКОПАНИ»
издает научные журналы:

- Научно-правовой журнал «Образование и право», рекомендованный ВАК Министерства науки и высшего образования России (специальности 12.00.01, 12.00.02), выходит 1 раз в месяц.
- Научно-правовой журнал «Право и жизнь», рецензируемый (РИНЦ, E-Library), выходит 1 раз в 3 месяца.