

## **ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО КАК СУЩЕСТВЕННОЕ УСЛОВИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

**Аннотация:** В рамках настоящей работы анализируется правовая природа охранного обязательства как существенного условия договора аренды объектов культурного наследия. Рассмотрены основные признаки и виды охранного обязательства. Охранное обязательство, согласно действующему законодательству, обладает публично-правовой природой, так как на его содержание не могут повлиять стороны договора.

**Ключевые слова:** договор аренды объектов культурного наследия, памятники истории и культуры, охранное обязательство, объекты культурного наследия, арендатор, арендодатель.

## **PROTECTION OBLIGATION AS AN ESSENTIAL CONDITION OF A LEASE AGREEMENT FOR CULTURAL HERITAGE OBJECTS**

**Abstract:** This paper analyzes the legal nature of the protective obligation as an essential condition of the lease agreement for cultural heritage objects. The main features and types of the protective obligation are considered. Protective obligation, according to the current legislation, has a public-law nature, as its content cannot be influenced by the parties to the contract.

**Keywords:** lease agreement for cultural heritage objects, protective obligation, cultural heritage objects, lessee, lessor.

Существенным условием договора аренды объектов культурного наследия (далее – ОКН) является охранное обязательство. Правило о включении охранного обязательства как существенного условия договора аренды ОКН предусмотрено в Федеральном законе «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон об ОКН)<sup>1</sup>.

Обязательства арендатора проводить работы по сохранению ОКН могут быть по-разному включены в договор аренды ОКН:

1) Охранное обязательство является частью договора аренды ОКН (признается существенным условием), если оно разработано уполномоченным органом государственной власти (п. 7 ст. 48 Закона об ОКН).

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 01.02.2024).

2) Если охранное обязательство не разработано и не утверждено соответствующим органом государственной власти в порядке, предусмотренном Законом об ОКН, то к договору аренды ОКН должны быть приложены иные действующие охранные документы (охранный договор, охранно-арендный договор, охранное обязательство, которые утверждались до 22.01.2015<sup>2</sup>), в соответствии с п. 8 ст. 48 Закона об ОКН.

3) Если охранные документы к моменту передачи ОКН во владение и пользование по договору аренды не утверждались, то арендатор обязан выполнять требования в отношении ОКН, предусмотренные п. 1-3 ст. 47.3 Закона об ОКН (предусмотрены обязательства по сохранению ОКН по аналогии с охранными обязательствами, только в более общем виде). После получения охранного обязательства собственником он должен в обязательном порядке обеспечить внесение в договор аренды изменений, касающихся включения в договор в качестве существенного условия требований по исполнению охранного документа.

Таким образом, на арендатора возлагается обязанность исполнять требования по сохранению и восстановлению ОКН, предусмотренные охранным обязательством, согласно существующему в настоящее время законодательству (ст. 47.6 Закона об ОКН) или согласно ранее действующему правовому регулированию. Только в случае отсутствия охранного документа предусматривается возможность внесения в договор такого существенного условия после принятия и разработки охранного обязательства.

Охранное обязательство утверждается актом уполномоченного федерального или регионального органа охраны ОКН в зависимости от категории ОКН, к которому относится объект (п. 7 ст. 47.6 Закона об ОКН).

Таким образом, собственник ОКН не принимает непосредственного участия в разработке охранного обязательства. Тем более на содержание такого обязательства не может повлиять арендатор.

В случае если собственник или иной законный владелец ОКН не согласен с требованиями по сохранению ОКН, изложенными в охранным обязательстве, и считает, что их исполнение и выполнение невозможно, то такое лицо имеет право обжаловать охранный документ в суде (п. 3 ст. 47.6 Закона об ОКН). Участники арендных правоотношений не могут самостоятельно определять условия охранного документа, не могут изменять его или дополнять, это свидетельствует о том, что в рамках гражданско-правовых отношений по передаче во владение и пользование объекта недвижимости появляется «публичная обязанность», исполнение которой возлагается на собственников или владельцев только на основании закона.

В практике при заключении рассматриваемых договоров условия об обязанности арендатора по сохранению и восстановлению ОКН включается также в договор наряду с условиями по выполнению обязанностей,

---

<sup>2</sup> Федеральный закон от 22.10.2014 № 315-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 01.02.2024).

вытекающих из арендных отношений. Получается, что на арендатора охранные обязательства возлагаются в связи с тем, что он является стороной арендных отношений. Арендодатель делегирует исполнение охранных обязательств арендатору. Такой механизм выполняет важную общественную функцию, согласно которой государство разделяет бремя содержания ОКН с гражданами и субъектами предпринимательской деятельности.

Современные ученые по-разному оценивают правовую природу охранного обязательства. Так, М.П. Берлизов рассматривает охранное обязательство как вид административного договора<sup>3</sup>, Л.В. Федорова утверждает, что охранное обязательство – это договор, заключаемый в силу закона<sup>4</sup>, Е.В. Чуватина считает, что охранное обязательство носит гражданско-правовой характер<sup>5</sup>, В.Г. Баукин и В.В. Кудряшова делают вывод, что охранное обязательство – это акт государственного органа или органа местного самоуправления<sup>6</sup>, а М.М. Монастырев полагает, что такой документ является односторонней сделкой<sup>7</sup>.

Интересной представляется позиция Мосгорнаследия, которое в 2012 году в Концепции совершенствования нормативной правовой базы, регламентирующей порядок оформления охранных обязательств на объекты культурного наследия, расположенные на территории г. Москвы, указало, что выполнение охранного обязательства – это форма «реализации конституционной обязанности каждого заботиться о сохранении исторического и культурного наследия, беречь памятники истории и культуры (ч.3 ст.44 Конституции РФ)»<sup>8</sup>.

Рассматривая охранное обязательство, которое выдается, согласно действующему законодательству<sup>9</sup>, следует обозначить его особенности:

– охранное обязательство не подписывается стороной, на которую возлагается исполнение обязательств;

---

<sup>3</sup> Берлизов М.П. Охранное обязательство на объект культурного наследия: проблемы теории // Право и образование. 2013. № 9. С. 74.

<sup>4</sup> Федорова Л.В. Правовое регулирование приватизации недвижимых объектов культурного наследия: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2013. С. 17.

<sup>5</sup> Чуватина Е.В. Особенности использования объектов культурного наследия в гражданском обороте // Арбитражные споры. 2016. № 2. С. 133-135.

<sup>6</sup> Баукин В.Г., Кудряшова В.В. О правовой природе охранного обязательства на объект культурного наследия // Вестник ДВЮИ МВД России. 2018. № 4. С. 141.

<sup>7</sup> Монастырев М.М. Специфика охранного обязательства как условие договоров о передаче объектов культурного наследия // Современное право. 2017. № 12. С. 56.

<sup>8</sup> Распоряжение Мосгорнаследия от 13.08.2012 № 773 «О Концепции совершенствования нормативной правовой базы, регламентирующей порядок оформления охранных обязательств на объекты культурного наследия, расположенные на территории города Москвы» // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 01.02.2024).

<sup>9</sup> Приказ Минкультуры России от 13.07.2020 № 774 «Об утверждении формы охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и порядка его подготовки и утверждения» (Зарегистрировано в Минюсте России 13.11.2020 № 60893) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 13.11.2020 (дата обращения: 30.01.2024).

– охранное обязательство устанавливается компетентным органом государственной власти в сфере охраны ОКН и не требует согласия собственника или иного владельца;

– охранное обязательство выдается не конкретному лицу (собственнику или владельцу), а в отношении конкретного ОКН;

– охранное обязательство выполняется правообладателем (в том числе арендатором) не в связи с исполнением обязательств перед государственным органом, выдавшим такое обязательство, а в целях сохранения памятника истории и культуры, который является объектом особой правовой охраны в рамках исполнения «публичной обязанности»<sup>10</sup>.

Следует отметить позицию Минкультуры России, которое утверждает, что «с 22 января 2015 г. утверждение охранных обязательств следует воспринимать как государственную функцию»<sup>11</sup>. Данный факт косвенно подтверждает, что утвержденные после 22.01.2015 охранные обязательства нельзя рассматривать в отдельности как гражданско-правовые договоры.

Таким образом, охранное обязательство не имеет даже формальных признаков гражданско-правового договора. Правовая природа охранного обязательства имеет публичный характер, а значит оно является «публичной обязанностью»<sup>12</sup>, как указывает Верховный Суд РФ.

#### **Список использованной литературы**

1. Баукин В.Г., Кудряшова В.В. О правовой природе охранного обязательства на объект культурного наследия // Вестник ДВЮИ МВД России. 2018. № 4. С. 138-143.

2. Берлизов М.П. Охранное обязательство на объект культурного наследия: проблемы теории // Право и образование. 2013. № 9. С. 70-76.

3. Монастырев М.М. Специфика охранного обязательства как условие договоров о передаче объектов культурного наследия // Современное право. 2017. № 12. С. 50-59.

4. Федорова Л.В. Правовое регулирование приватизации недвижимых объектов культурного наследия: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2013. – 21 с.

5. Чуватина Е.В. Особенности использования объектов культурного наследия в гражданском обороте // Арбитражные споры. 2016. № 2. С. 131-142.

---

<sup>10</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 28.10.2022 № 305-ЭС22-11746 по делу № А40-227502/2021 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 30.01.2024).

<sup>11</sup> Письмо Министерства культуры РФ от 30 января 2015 г. № 26-01-39-ГП «О некоторых вопросах вступления в силу Федерального закона от 22.10.2014 г. № 315-ФЗ в части охранных обязательств» // СПС Гарант (дата обращения: 30.01.2024).

<sup>12</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 25.01.2018 № 305-ЭС17-17543 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 30.01.2024).