

Новое в регулировании



Существенные изменения в правилах охраны и использования объектов культурного наследия

Уважаемые партнеры и клиенты!

23 октября 2014 года был официально опубликован Федеральный закон № 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», который вносит **существенные изменения в правила охраны и использования объектов культурного наследия.**

В частности, данным законом вводится **понятие территории объекта культурного наследия** и устанавливается единый правовой режим этой территории для памятников, ансамблей и достопримечательных мест.

Так, **строительство объектов капитального строительства допускается только на территории достопримечательных мест** и только в целях воссоздания утраченной градостроительной среды либо при условии сохранения особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия.

На территории памятников и ансамблей строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик, существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства, запрещаются.

Следует напомнить, что закон разделяет понятия «объект культурного наследия» и «территория объекта культурного наследия», что позволяет говорить о том, что ограничение в форме запрета на увеличение объемно-пространственных характеристик объекта применительно к самому объекту культурного наследия не подлежит применению и в целом допустимо в рамках приспособления под современное использование.

Помимо этого, в законе введен **запрет на возможность использования упрощенных правил ЖК РФ о перепланировках** к объектам культурного наследия, а оставлена возможность только работ по сохранению объекта.

Законом также вводятся **дополнительные требования к оформлению сделок по переходу права собственности на объекты культурного наследия или помещений в них, либо по передаче прав**

Настоящее Информационное сообщение (Legal Alert) содержит сведения о принятых изменениях в законодательстве РФ, имеющих отношение к Вашей компании, предоставляющих права или закрепляющих определенные обязанности, а также влияющих на осуществление деятельности компании.

Если у вас возникли вопросы в отношении этого сообщения, пожалуйста свяжитесь:

Дмитрий Некрестьянов
Партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям
моб. тел.: +7(812) 944-82-70
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru

Алексей Калинин
Юрист практики по недвижимости и инвестициям
моб.тел.: +7(965) 037-26-33
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ aleksey.kalinkin@kachkin.ru

владения и(или) пользования на них. В соответствующие договоры должно быть включено условие об обязательствах покупателя (арендатора) по выполнению требований, установленных пунктами 1 - 3 статьи 47.3 ФЗ Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации в отношении такого объекта. В договор, предусматривающий приватизацию объекта культурного наследия, включенного в реестр объектов культурного наследия, должно быть включено указание на обременение приватизируемого объекта обязанностью нового собственника по выполнению требований охранного обязательства, а при отсутствии данного охранного обязательства - требований иного охранного документа, предусмотренного пунктом 8 статьи 48 указанного Федерального закона. При этом при несоблюдении указанных требований договоры в отношении объектов культурного наследия признаются ничтожными.

Следует отметить, что законом предусмотрена переходная норма о том, что до момента заключения охранных обязательств по новому порядку при совершении сделок с объектами культурного наследия не требуется предварительного оформления такого охранного обязательства по новому порядку, и подлежит применению уже существующее.

Также законом установлены **правила о передаче объектов культурного наследия федерального значения, находящихся в неудовлетворительном состоянии, в аренду с установлением льготной арендной платы**. Порядок предоставления таких объектов будет установлен Правительством РФ.

Для объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, относящихся к собственности субъектов Российской Федерации или к муниципальной собственности, может быть установлена льготная арендная плата в соответствии с порядком, определенном законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Кроме того, законом подробно урегулированы вопросы, связанные с осуществлением государственного надзора за соблюдением законодательства в сфере охраны объектов культурного наследия, процедурой выявления и включения объекта в реестр объектов культурного наследия, ведением реестра объектов культурного наследия, проведением историко-культурной экспертизы, и ряд других важных вопросов охраны объектов культурного наследия.

Завершая характеристику изменений в закон, хотелось бы отметить, что они носят достаточно объемный характер и не воспроизведены нами в полном объеме, в связи с чем мы рекомендуем Вам провести проверку соответствия Ваших проектов принятым изменениям в законодательство.

Законом предусмотрено, что он вступает в силу по истечении 90 (девяноста) дней с момента официального опубликования (с 23.10.2014).

Настоящее Информационное сообщение не является юридическим заключением, учитывающим особенности Вашей компании, а также охватывающим все возможные условия ведения предпринимательской деятельности, и не может заменять собой необходимость получения юридической консультации или заключения в конкретных практических ситуациях.