



Новый механизм вовлечения объектов культурного наследия в хозяйственный оборот

Новое в регулировании

10 июня 2026 года принят Федеральный закон № 183-ФЗ, которым внесены изменения в Федеральный закон № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий».

Закон предусматривает новый механизм реализации федеральных объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, одновременно с земельными участками и иными объектами недвижимости, вовлекаемыми в оборот единым институтом развития (ДОМ.РФ).

Поправки направлены на создание экономической модели, при которой инвестор получает возможность реализовать девелоперский проект на земельном участке при условии принятия на себя обязательств по сохранению и реставрации расположенного на территории объекта культурного наследия.

Федеральный закон № 183-ФЗ вступает в силу по истечении 90 дней после дня его официального опубликования.

Ключевые изменения

1. Новый формат торгов: земельный проект и объект культурного наследия в одном лоте

Законом предусмотрена возможность одновременной реализации:

- объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии;

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

Дмитрий Некрестьянов

Партнер

Руководитель практики по недвижимости и инвестициям

моб. тел.: +7(921) 944-82-70

тел.: +7(812) 602-02-25

✉ dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru

Максим Алексеев

Юрист практики по

недвижимости и инвестициям

тел.: +7(812) 602-02-25

✉ maksim.alekseev@kachkin.ru

- земельного участка под таким объектом культурного наследия.

Для этого в Закон № 161-ФЗ введены специальные статьи 16.7-4 и 16.7-5, устанавливающие особый порядок формирования лота и проведения торгов.

Фактически инвестору предлагается единый инвестиционный продукт, сочетающий коммерчески привлекательный земельный актив и обязательство по восстановлению объекта культурного наследия.

2. Обязательства инвестора по сохранению объекта культурного наследия

Существенными условиями договора купли-продажи объекта культурного наследия являются:

- соблюдение требований охранного обязательства;
- выполнение дополнительных требований органа охраны объектов культурного наследия;
- разработка проектной документации на проведение работ по сохранению объекта;
- выполнение работ по сохранению объекта культурного наследия в установленные сроки под угрозой утраты прав на объект.

Таким образом, выполнение реставрационных мероприятий становится обязательным условием реализации инвестиционного проекта.

3. Специальные механизмы обеспечения исполнения обязательств

Закон предусматривает комплекс инструментов, направленных на обеспечение исполнения инвестором обязательств по сохранению объекта культурного наследия.

В частности:

- устанавливается договорная неустойка за нарушение обязательств по сохранению объекта;
- ДОМ.РФ получает право на односторонний отказ от договоров;
- допускается возврат объекта культурного наследия и связанной с ним недвижимости в федеральную собственность без компенсации произведенных затрат и неотделимых улучшений;
- вводится механизм независимой гарантии, как способ обеспечения обязательств инвестора.

4. Ограничения на распоряжение приобретенными объектами

До завершения работ по сохранению объекта культурного наследия закон существенно ограничивает возможность распоряжения приобретенными активами.

По общему правилу запрещается:

- отчуждение объекта культурного наследия;
- передача его в аренду;
- передача в залог;
- совершение иных сделок, связанных с переходом прав на объект культурного наследия.

Кроме того, ограничения распространяются на часть создаваемой в рамках проекта недвижимости.

Сделки, совершенные с нарушением установленных ограничений, признаются ничтожными.

5. Государственная регистрация ограничений

Обязанность по проведению работ по сохранению объекта культурного наследия и связанные с ней ограничения подлежат государственной регистрации в ЕГРН одновременно с регистрацией прав на приобретаемые земельные участки и объекты недвижимости.

Это означает, что соответствующие ограничения будут следовать за объектом недвижимости и будут видны потенциальным приобретателям и кредиторам.

6. Льготный режим пользования земельным участком под объектом культурного наследия

Если объект культурного наследия реализуется вместе с передачей земельного участка в аренду, размер арендной платы устанавливается в размере 1 рубля в год.

Льготная ставка действует на период выполнения обязательств по сохранению объекта, но не более семи лет.

7. Новые обязанности органов охраны

Закон также предусматривает обязанность органов охраны объектов культурного наследия по запросу ДОМ.РФ предоставлять актуализированное охранное обязательство либо иной охранный документ в отношении объекта культурного наследия.

Это должно обеспечить потенциальных инвесторов необходимой информацией о составе охранных требований до проведения торгов.

Что важно для девелоперов и инвесторов

Принятые поправки фактически формируют новый механизм вовлечения объектов культурного наследия в инвестиционный оборот через проекты комплексного развития территорий и иные проекты освоения федерального имущества.

С практической точки зрения закон создает модель, при которой объект культурного наследия перестает быть самостоятельным инвестиционным активом и становится частью единого девелоперского проекта.

Для инвесторов это означает появление возможности приобрести или получить права на коммерчески привлекательный земельный участок вместе с объектом культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии. При этом обязательства по разработке проектной документации и проведению работ по сохранению объекта становятся неотъемлемой частью инвестиционного проекта.

В то же время, предложенный механизм содержит ряд существенных рисков для инвестора:

- невозможность передачи объекта в залог ограничивает возможности привлечение банковского финансирования;
- наличие такого последствия несоблюдения сроков выполнения работ как утрата объекта без компенсации затрат;
- отсутствие специального регулирования сроков согласования проектной документации и выдачи разрешительной документации создает существенные риски несоблюдения сроков по причинам, зависящим от уполномоченных органов с переложением риска негативных последствий на инвестора.

С учетом вышеизложенного рекомендуем при рассмотрении вопроса об участии в проектах по этому основанию тщательно взвешивать юридические риски и экономические возможности выполнения работ в срок.

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.