

Соловьева Екатерина Сергеевна

студентка

Лебедев Игорь Михайлович

старший преподаватель

ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский

Московский государственный строительный университет»

г. Москва

ОСОБЕННОСТИ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ ЗДАНИЙ ОКН

Аннотация: статья посвящена вопросам отношения к зданиям, которые по своей категории относятся к объектам культурного наследия, а также особенности заключения арендных обязательств по отношению к историческим памятникам.

Ключевые слова: здания ОКН, памятники, аренда.

Человечество в процессе своего существования накапливало различные достижения, некоторые из которых сохранились и до настоящего времени. Люди всегда стремились оставить после себя какие – либо воспоминания. Так были созданы рисунки, скульптуры, предметы быта, здания, сооружения. Все эти достижения отражают культурное развитие человечества. Однако далеко не все достижения становятся объектами культурного наследия (ОКН). По данным министерства культуры на начало 2018 года в России насчитывалось более ста тысяч зарегистрированных объектов, относящихся к культурному наследию.

Под понятием «культурное наследие» понимаются исторические объекты той определенной эпохи, наиболее характерно отражающие быт, культуру, достижения эпохи в которой они были созданы и представляющие историческую культурную ценность данного объекта в наши дни. В момент времени в России все больше возрастают интерес к памятникам культуры. В связи с этим, земельные участки, здания и сооружения, относящиеся к объектам культурного наследия все чаще, становятся объектами гражданского-правового характера и в первую очередь к ним относятся аренда и купля-продажа зданий ОКН.

Аренда это один из способов получения имущества во временное пользование. В силу простоты и безопасности приобретения прав на пользование имуществом, недостаточности средств для приобретения в собственность, аренда достаточно популярна в наши дни. При заключении договора аренды в качестве товара выступает не сам объект, а право пользования им. Аренда объектов культурного наследия отличается от аренды обычных зданий и имеет ряд особенностей обязательных для исполнения арендатором при заключении договора аренды.

Сдача объектов культурного наследия в аренду может производится двумя способами: в прямом порядке и по результатам аукциона. В последнем случае, как правило, ОКН представляют собой большую историческую ценность или обладают наибольшим спросом. К участию на аукционе допускаются только те арендаторы, которые в силах предоставить гарантию выполнение обязанностей по проведению работ, обеспечивающих сохранение ОКН. Стоимость данной гарантии не должна быть ниже 35% от полной стоимости работ, установленных в проектной документации. В противном случае участник не допускается к участию в аукционе.

Здания ОКН относятся к категории объектов, представляющих историческую ценность. Исходя из этого одним из главных условий при аренде является их сохранение. Каждый ОКН уникален чем-то определенным, благодаря чему и получил свой статус. Это может быть уникальный внешний или внутренний стиль здания, его цветовое решение. При проведении ремонтных и реставрационных работ сохранение именно этой уникальной черты является обязательным условием. Таким образом, арендатор обязан отремонтировать и поддерживать объект максимально приближенным к первоначальному состоянию. Все финансовые и организационные затраты по ведению данных работ возлагаются на собственника или по договору собственников обязанности возлагаются на арендатора. В случае необходимого ремонта здания (сооружения) все работы в обязательном порядке согласовываются с уполномоченными органами, и перечень и сроки проведения работ утверждаются соответствующим органом.

Согласование – это обязательный этап для осуществления работ по ремонту объекта культурного наследия, даже если с точки зрения арендатора они не затрагивают охраняемый объект. Ремонтные работы могут проводить только те лица, которые получили лицензию на исполнение деятельности, связанной с сохранением объектов культурного наследия согласно Федеральному закону «О лицензировании отдельных видов деятельности» от 04.05.2011 N 99-ФЗ [1]. Стоимость работ по сохранению памятника в разы больше стоимости работ на объектах, не являющихся объектами культурного наследия.

За несоблюдение требований к проведению ремонтных и иных видов работ по ОКН предусмотрена административная ответственность статья 7.14.1. КоАП РФ в виде наложения административного штрафа [2]

За соблюдением условий договора и сохранностью объектов ведется постоянный контроль, включающий в себя плановые проверки, которые должны осуществляться не менее чем один раз в течение пяти лет. Помимо плановых проверок могут проводиться и вне плановые проверки.

К особенностям аренды зданий ОКН относится риск, связанный с повреждением или уничтожением памятников культуры, статья 7.14.1. КоАП РФ. В данном случае накладывается штраф от пятисот тысяч до двадцати миллионов рублей. В случае если вред нанесен объекту культурного наследия по неосторожности стоимость ущерба которого превышает 500 000 рублей следует уголовная ответственность согласно статье 243.1 УК РФ [3]. Исходя из этого, собственникам и арендаторам памятников лучше застраховать недвижимость на случай повреждения или даже уничтожения элементов, являющихся памятниками культуры.

Организация или физическое лицо, взявшее здание в аренду, попадающее под понятие «объект культурного наследия» обязаны успеть за семь лет провести работы по реставрации и ремонту арендуемого объекта. Начало срока отчитывается с момента передачи памятника культуры в аренду. В течении двух лет, после заключения договора, необходимо подготовить и согласовать документы, касающиеся реставрации арендуемого объекта.

Если историческим объектом культуры является часть многоквартирного дома, то условия по содержанию могут быть распространены на все здание. Поэтому заключая договор аренды квартиры в данном случае необходимо помнить, что собственники будут иметь дополнительные обязательства по охране объекта.

К сожалению, на территории России многие объекты культурного наследия находятся в плачевном состоянии. Для сохранения и поддержания в удовлетворительном виде этих объектов государство разрабатывает ряд мероприятий. Так, например, объекты культурного наследия, находящиеся в неудовлетворительном состоянии, подлежат арендной сдачи на льготных условиях. Это отражено в Федеральном законе «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002г N 73-ФЗ [4].

На льготных условиях получить в аренду здания ОКН можно при условии, если объект: не используется, включен в список охраняемых культурных объектов, которые ведет Минкультуры России, находится в федеральной собственности, либо находится в неудовлетворительном состоянии.

Несмотря на вышеперечисленное, решения о сдаче объектов культурного наследия в аренду принимает Минкультуры России. Арендовать здание ОКН могут как физические, так и юридические лица, но срок аренды не может превышать 49 лет. Для этого проводится конкурс, по итогам которого подписывается договор аренды. В договоре указываются условия по приведению в порядок объекта. Как уже было сказано ранее срок реставрационных и ремонтных работ не должен превышать семи лет, а подготовка и согласование проектной документации – двух лет, иначе договор расторгается.

Арендатор вправе передавать здание, являющееся объектом культурного наследия третьим лицам только после того как, будут проведены все требуемые восстановительные работы и по истечению не менее семи лет. При этом арендатор должен в письменном виде уведомить арендодателя и составить договор субаренды либо договор ссуды. При этом вся ответственность о сохранении объекта культурного наследия остается лежать на арендаторе, а не на третьем лице. Так

же субарендатору необходимо заключить соответствующие договор об охранном обязательстве [5].

При невыполнении своих обязанностей или недобросовестном их выполнении арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды.

Здания ОКН, как правило, располагаются центральной части города, и после приведения их в надлежащий вид привлекают не мало внимания, по сравнению с общегородской застройкой. Так же само по себе расположения зданий является достаточно привлекательным.

Арендатор может использовать объект культурного наследия в своих интересах, например, сделать в нем свой офис, ведь это не противоречит законом. Это никак не влияет на его внешний облик.

Подводя итоги по особенностям аренды зданий ОКН стоит сказать, что строгий надзор за арендой объектов культурного наследия, сдаваемых в аренду, серьезные наказания за уничтожение и нанесение вреда, помогают сохранить памятники в надлежащем виде и улучшить их состояние. Огромная ответственность, ложащаяся на плечи арендатора еще на стадии заключения договора, показывает его серьезность, нацеленную на сохранение и восстановления объектов культурного наследия.

Предоставление аренды на льготных условиях привлекает арендаторов, на которых ложится ответственность за сохранность памятников культурного наследия. В то же время, качественно проведенная реставрация памятников, говорит о том, что арендатор не будет прекращать договор аренды раньше намеченного срока. Недвижимость, как правило, приобретается для получения определенной выгоды и если арендатор вложил в реставрацию и восстановление объекта немалые средства, то он не заинтересован прекращать в ближайшее время аренду.

Список литературы

1. Федеральный закон «О лицензировании отдельных видов деятельности» от 04.05.2011 №99-ФЗ (последняя редакция) // СПС «Консультант Плюс».

2. «Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» от 30.12.2001 №195-ФЗ (ред. от 28.11.2018) // СПС «Консультант Плюс».
3. «Уголовный кодекс Российской Федерации» от 13.06.1996 №63-ФЗ (ред. от 12.11.2018) // СПС «Консультант Плюс».
4. Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 №73-ФЗ (последняя редакция) // СПС «Консультант Плюс».
5. Постановление Правительства РФ от 11.09.2015 №66 (ред. от 01.04.2016) «Об утверждении Положения о предоставлении в аренду неиспользуемых объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии и относящихся к федеральной собственности, и о расторжении договоров аренды таких объектов культурного наследия // СПС «Консультант Плюс».