На правах рукописи

Сбитнев Виталий Сергеевич

ДОГОВОР АРЕНДЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Специальность: 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Москва – 2025

Работа выполнена на кафедре гражданского права федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)»

Научный руководитель:	**Вавилин Евгений Валерьевич** доктор юридических наук, профессор, федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)», заведующий кафедрой гражданского права
Официальные оппоненты:	**Кулаков Владимир Викторович** доктор юридических наук, профессор, федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Российский государственный университет правосудия имени В.М. Лебедева», ректор, почетный работник сферы образования Российской Федерации
	Громов Андрей Андреевич кандидат юридических наук, доцент, федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова», доцент кафедры гражданского права
Ведущая организация:	**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Уральский государственный юридический университет имени В.Ф. Яковлева»**

Защита состоится «23» сентября 2025 года в 12:00 на заседании диссертационного совета 24.2.336.01, созданного на базе ФГАОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)», по адресу: 123242, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 7, стр. 22, зал диссертационного совета.

С полным текстом диссертации и автореферата можно ознакомиться в библиотеке и на официальном сайте ФГАОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)»: https://msal.ru.

Автореферат разослан «__» _____ 2025 года.

Ученый секретарь диссертационного совета
доктор юридических наук, доцент **О.А. Тарасенко**

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы диссертационного исследования. В настоящее время в Российской Федерации существует более 150 тысяч объектов культурного наследия (далее – ОКН, памятники)[1], которые требуют государственной охраны[2] и более интенсивного вовлечения в гражданский оборот. Некоторые памятники вовсе не используются в связи с тем, что находятся в непригодном состоянии из-за износа и отсутствия должного ухода за ними.

Президент Российской Федерации В.В. Путин в своем послании Федеральному Собранию 29.02.2024 дал поручение проанализировать нормативную базу в сфере охраны и использования объектов культурного наследия и сформировать долгосрочную программу их сохранения, а также предоставить дополнительную поддержку компаниям, которые готовы вкладывать свой труд, время и средства в их восстановление[3]. Таким образом, проблема сохранения памятников, в том числе путем создания условий передачи таких объектов на содержание организациям и гражданам, поднимается на высшем государственном уровне, подчеркивается приоритетность задачи по сохранению памятников.

Памятники, которые находятся в федеральной собственности, в собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности, часто становятся хозяйственно невыгодными. Для их использования в гражданском обороте необходимо произвести большой объем восстановительных работ, а также следить за сохранностью их внешнего и внутреннего облика, что требует значительного инвестирования. Для более активного вовлечения данных объектов в имущественный оборот государство предоставляет возможность брать ОКН, которые включены в единый государственный реестр ОКН, в аренду.

---

[1] Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации // URL: https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn (дата обращения: 11.01.2025).

[2] Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» // Парламентская газета. № 120-121. 29.06.2002.

[3] Послание Президента Федеральному Собранию // URL: http://kremlin.ru/events/president/news/73585 (дата обращения: 06.07.2024).

Общая статистика передачи ОКН в аренду в Российской Федерации не ведется, поэтому невозможно однозначно определить, какое количество ОКН передано в аренду и используется в коммерческих целях. Согласно открытым данным за 2019-2024 годы, в Санкт-Петербурге переданы в аренду 10 ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии[4]. В Москве с 2012 года заключено 30 договоров аренды ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии[5]. На примере тех данных, которые представлены в открытом доступе, можно сделать вывод о том, что на практике договор аренды ОКН не пользуется большой популярностью, в особенности если ОКН находятся в неудовлетворительном состоянии.

Договор аренды ОКН позволяет арендаторам платить за аренду таких объектов по ценам, которые значительно ниже рыночных. При этом за реализацию такой возможности на арендатора возлагается дополнительная обязанность проводить работы по сохранению ОКН за свой счет. То есть на время действия договора на арендатора возлагаются охранные обязательства, на содержание которых он не имеет юридической возможности влиять. Арендатор изначально должен либо согласиться с такими условиями и фактическим состоянием объекта, либо отказаться от намерения заключить договор аренды ОКН. По этой причине большое значение сегодня приобретает изучение особенностей отношений, возникающих в связи с передачей в аренду ОКН, в том числе тех, которые находятся в неудовлетворительном состоянии.

Следовательно, данный вид договора в связи с особым правовым режимом ОКН имеет существенные особенности и отличается от иных договоров аренды. Правовой режим ОКН, закрепленный в законодательстве о сохранении ОКН, значительно влияет на содержание арендных отношений, возникающих из договора аренды ОКН. Наличие двойного правового регулирования отношений по аренде ОКН, которое, помимо гражданского законодательства, включает

---

[4] Программа «Рубль за метр» // URL: https://commim.spb.ru/Web/Static/programma-rubl-za-metr (дата обращения: 08.07.2024).

[5] Город заключил с инвесторами 30 договоров аренды объектов культурного наследия // URL: https://www.mos.ru/news/item/127013073/ (дата обращения: 16.08.2024).

законодательство о сохранении ОКН, вызывает дополнительную необходимость выявления особенностей обязательственных отношений в сфере аренды ОКН.

В практике заключения договоров по передаче в аренду ОКН преобладают отношения, где на стороне арендодателя выступает государство или муниципальные образования в лице уполномоченных органов. В связи с этим в настоящем исследовании будут рассмотрены договоры аренды, в которых арендодателем является публично-правовое образование, а арендатором – частный субъект.

Арендодатели, наделенные государственно-властными полномочиями, имеют право издавать нормативные правовые акты, фактически регулирующие арендные отношения, несмотря на то что такие акты субъектов РФ и муниципальных образований не являются источником гражданского права. Принятие таких нормативных правовых актов создает риски диспропорционального правового положения сторон договора. Это ведет к тому, что арендодатель, участвуя в таких правоотношениях, получает возможность дополнительно влиять на возникновение, изменение и прекращение прав и обязанностей сторон.

Кроме того, судебная практика показывает, что вопросы предоставления льгот регулируются по-разному, так как каждый субъект РФ либо муниципальное образование имеет право путем принятия нормативного правового акта предусматривать различные условия предоставления льготной арендной платы в отношении ОКН, которые находятся у него в собственности. Такое правовое регулирование свидетельствует об отсутствии унификации законодательства в сфере аренды ОКН, что отталкивает потенциальных арендаторов от заключения договоров.

Вопросы правовой квалификации отношений, возникающих из договора аренды ОКН, являются распространенными в судебной практике, так как отсутствует единое понимание юридической природы договора аренды ОКН и охранного обязательства.

Наличие большого объема законодательства, различной правоприменительной практики, а также отсутствие полного теоретического осмысления арендных отношений в сфере ОКН вызывают необходимость их научного изучения с точки зрения цивилистической доктрины, законодательства и практики.

Степень научной разработанности темы исследования. Проблема гражданско-правового регулирования отношений в сфере аренды ОКН в настоящее время мало исследована. Опубликованы лишь отдельные научные статьи, в которых рассматриваются узкие аспекты данной темы.

Например, О.С. Начарова рассматривает исключительно особенности объекта и субъекта договорных отношений; Е.И. Старовойтова и С.А. Хвалев уделяют внимание льготной арендной плате и компенсации лицам, обеспечивавшим выполнение работ по сохранению ОКН; А.Р. Кирсанов анализирует правовые проблемы приватизации памятников, которые ранее находились в аренде; А.А. Кириченкова и Е.В. Чуватина рассматривают особенности охранного обязательства как существенного условия договора аренды ОКН.

Кроме того, в ряде научных исследований, проведенных Г.А. Королевой, А.В. Титовым и К.Р. Палий, данные правоотношения рассматриваются с экономической точки зрения.

В советский период изучением гражданско-правового режима памятников занимались, в частности, А.П. Сергеев и М.В. Васильева. Частично вопросы об аренде памятников рассматривал и В.С. Мартемьянов.

Теоретические и практические вопросы правового регулирования отношений, возникающих из договора аренды ОКН с учетом уровня экономического развития общества, не получили комплексной разработки в цивилистической науке. Обзор научной литературы позволяет говорить о том, что выбранная тема диссертации является мало исследованной и требует дополнительного изучения.

Теоретическую основу диссертационного исследования составляют труды классиков российской цивилистики, советских и современных ученых в сфере гражданского права: М.М. Агаркова, М.И. Брагинского, Е.В. Вавилина, Л.Ю. Василевской, В.В. Витрянского, С.П. Гришаева, А.А. Громова, С.К. Идрышевой, О.С. Иоффе, Е.Б. Козловой, В.В. Кулакова, М.Н. Малеиной, В.С. Мартемьянова, В.П. Мозолина, И.Б. Новицкого, И.А. Покровского, А.П. Сергеева, К.И. Скловского, Е.А. Суханова, В.А. Тархова, Р.О. Халфиной, Г.Ф. Шершеневича и других.

В ходе исследования автор также опирался на труды ученых, исследующих вопросы сохранения ОКН: М.А. Александровой, В.А. Алексеева, И.Б. Афонина, М.П. Берлизова, М.М. Богуславского, М.В. Васильевой, А.В. Гайдашова, А.В. Головизнина, А.А. Джамбатова, В.П. Камышанского, А.А. Кириченковой, В.В. Лаврова, М.М. Монастырева, И.В. Пикулевой, Л.В. Федоровой, Е.В. Чуватиной и других.

Нормативную основу диссертационного исследования составляют Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и иные нормативные правовые акты. Отдельное внимание в рамках исследования уделено законодательству и подзаконным нормативным актам субъектов РФ и местного самоуправления. Также при написании диссертации были исследованы акты СССР и РСФСР.

Эмпирическую основу исследования составили судебные акты Конституционного Суда РФ, Пленума Верховного Суда РФ, обзоры Верховного Суда РФ, постановления арбитражных судов и судов общей юрисдикции, правоприменительная практика Министерства культуры Российской Федерации, а также типовые формы договоров аренды ОКН, утвержденные нормативными актами субъектов РФ и муниципальных образований.

Объектом исследования являются отношения, возникающие в связи с арендой ОКН.

Предметом исследования выступают законодательство, регулирующее общественные отношения в рамках договора аренды ОКН, правоприменительная практика, а также научные труды, посвященные арендным отношениям, включая отношения по аренде ОКН.

Цель и задачи исследования. Целью настоящего исследования является формирование целостного научного представления о регулировании отношений, возникающих в рамках договора аренды ОКН, а также разрешение проблем в рассматриваемой области и разработка рекомендаций по совершенствованию законодательного регулирования указанных отношений.

Для достижения указанной цели были поставлены следующие задачи:

– установить функциональные характеристики норм, регулирующих отношения, возникающие в сфере аренды ОКН;

– сформулировать определение и выявить правовую характеристику договора аренды ОКН, а также договора аренды ОКН, находящегося в неудовлетворительном состоянии;

– установить основания возникновения и цель обязательства по аренде ОКН;

– определить особенности предмета по договору аренды ОКН;

– выявить особенности порядка заключения и существенных условий договора аренды ОКН;

– выявить соотношение прав и обязанностей арендатора и арендодателя по договору аренды ОКН;

– обозначить особенности ответственности сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору аренды ОКН.

Методология и методы диссертационного исследования. Методологическую основу диссертационного исследования составили общенаучные методы: диалектический, системно-структурный и функциональный, анализ, синтез, индукция, дедукция и аналогия, а также специально-юридические методы: сравнительно-правовой, формально-юридический, технико-юридический, правовое моделирование и другие.

Использование функционального метода позволило обосновать позицию о двойственной правовой природе одностороннего отказа от договора аренды ОКН в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением арендатором договора либо требований охранного обязательства. Формально-юридический метод исследования позволил сформулировать определение охранного обязательства и выявить его содержательные характеристики.

В ходе исследования также применялся исторический метод, который позволил выявить общие закономерности становления и развития правового регулирования отношений в сфере аренды ОКН.

Научная новизна диссертационной работы заключается в выработке целостного доктринального представления об обязательствах, возникающих в связи с передачей в аренду ОКН как сложно структурного обязательства. Впервые в российской цивилистической науке представлена комплексно изложенная юридическая характеристика договора аренды ОКН и охранного обязательства как юридических фактов, необходимых для возникновения обязательств по аренде памятников. В ходе исследования разработаны авторские определения договора аренды ОКН, в том числе договора аренды ОКН, находящегося в неудовлетворительном состоянии, охранного обязательства. Также выявлены особенности соотношения прав и обязанностей сторон по договору аренды ОКН, выделены ключевые особенности участия органа охраны памятников в отношениях по аренде ОКН и специфика гражданско-правовой ответственности сторон за нарушение обязательств, даны конкретные рекомендации по совершенствованию института арендных отношений в сфере ОКН.

В результате исследования **выносятся на защиту следующие положения:**

1. Сформулировано авторское определение договора аренды ОКН, согласно которому по договору аренды объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации арендодатель (наймодатель) обязуется передать арендатору (нанимателю) во временное владение и пользование объект культурного наследия (памятник истории и культуры) народов Российской Федерации, а арендатор обязуется выплачивать арендные платежи и обеспечить

выполнение предусмотренных охранным обязательством восстановительных работ, сохранность и неизменность облика объекта, согласно требованиям, установленным законом.

2. Установлено, что правовое регулирование отношений по аренде ОКН является комплексным, так как включает в себя в совокупности методы, свойственные гражданскому праву (дозволительное регулирование) в рамках исполнения обязательств по передаче во временное владение и пользование объекта по договору, а также присущие административному праву (обязывающее регулирование) в рамках исполнения обязательств по сохранению ОКН. Обязывающие нормы выполняют важную роль, направленную на обеспечение публичных интересов, – сохранение памятников.

3. Установлено, что основанием возникновения обязательства по аренде ОКН является сложный юридический состав. Для возникновения обязательства по аренде памятников необходимо, помимо заключения договора, утверждение органом охраны охранного обязательства (административный акт).

В случае если на момент заключения договора аренды ОКН не утверждено охранное обязательство, то обязательство все же возникнет, но в связи с тем, что восполняющую роль отсутствующего юридического факта будет временно выполнять иной юридический факт:

– охранный документ, принятый по ранее действовавшему законодательству, который будет являться неотъемлемой частью договора – приложением (при наличии);

– решение органа охраны о включении объекта в реестр в качестве объекта культурного наследия, на основании которого на арендатора возлагается обязанность соблюдения общих требований по сохранению памятника.

Охранный документ или решение органа охраны о включении объекта в реестр объектов культурного наследия будут иметь юридическое значение только до момента утверждения охранного обязательства (выполняют промежуточную функцию).

4. Доказано, что в случае отсутствия охранного обязательства на момент заключения договора аренды ОКН юридический состав будет считаться незавершенным. Некоторые правовые последствия возникнут из незавершенной части состава, например, в виде арендных обязательств, а также в виде установленной законом обязанности арендатора по сохранению памятника без указания конкретных работ по восстановлению ОКН и права арендодателя по осуществлению контроля за соблюдением указанной обязанности.

Для полного завершения юридического состава необходимо принятие уполномоченным органом охранного обязательства, которое будет являться итоговым юридическим фактом, достаточным для возникновения юридических последствий в полном объеме.

5. Доказано, что обязательство по аренде ОКН является сложно структурным, так как содержанием обязательства являются две группы субъективных прав и юридических обязанностей (по аренде и по сохранению ОКН), объединенные в одно правоотношение единой правовой целью (сохранение ОКН).

Определено, что обязательству по аренде ОКН, помимо экономических (непосредственных) целей сторон правоотношения, свойственна единая правовая цель – сохранение ОКН, что присуще сложно структурным обязательствам.

Наличие единой правовой цели позволяет отнести к участникам сложного правоотношения, возникающего в связи с передачей в аренду памятников, не только арендатора, арендодателя, но и подрядчиков, а также иных исполнителей, которые на основании отдельных договоров выполняют подрядные, научно-исследовательские, изыскательские и другие работы во исполнение договора аренды ОКН, так как они будут преследовать ту же правовую цель, которая заложена в договоре аренды ОКН. Включение указанных отношений в единое сложно структурное обязательство возможно при условии закрепления в договорах положения о том, что они заключаются во исполнение договора аренды ОКН с обязательством соблюдать требования, установленные в охранном обязательстве.

6. Доказано, что договор аренды ОКН является отдельным видом договора аренды наравне с иными видами договоров, содержащимися в главе 34 Гражданского кодекса РФ. Основанием выделения договора аренды ОКН как отдельного вида договора, характеризующегося отличительными признаками, являются его предмет – ОКН, который обладает особым правовым режимом, а также содержание и цель обязательства. Под правовым режимом ОКН понимается порядок осуществления гражданских прав, а именно правомочий владения, пользования и распоряжения памятниками в гражданском обороте в рамках обеспечения конституционного права каждого на доступ к культурным ценностям с учетом ограничений (обременений), предусмотренных в законодательстве.

7. Установлено, что подвидом договора аренды ОКН является договор аренды ОКН, находящегося в неудовлетворительном состоянии, так как он обладает определенными особенностями в части, касающейся порядка заключения, согласования существенных и иных условий договора и его исполнения. В том числе для возникновения обязательства по договору аренды ОКН, находящегося в неудовлетворительном состоянии, требуется наличие трех юридических фактов (сложный юридический состав) на момент заключения договора: помимо заключения договора и утверждения охранного обязательства, необходимо получить согласие органа охраны (административное разрешение).

Обосновано, что отличительной особенностью договора аренды ОКН, находящегося в неудовлетворительном состоянии, является обусловленное исполнение обязательств по аренде, так как право пользоваться объектом появляется у арендатора только после выполнения обязательств по проведению работ по сохранению ОКН и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и/или акта приемки выполненных работ.

8. Предложена дефиниция охранного обязательства, под которым понимается принятый уполномоченным органом государственной власти в сфере охраны объектов культурного наследия административный акт, закрепляющий публичную обязанность, которая следует за судьбой ОКН и возлагает на собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия

определенные законом ограничения (обременения) с целью сохранения исторической памяти и передачи уникальных исторических ценностей для настоящего и будущего поколений многонационального народа Российской Федерации.

Доказано, что охранное обязательство возлагает на арендатора дополнительные обязанности по сохранению и использованию ОКН, которые не возникли бы в случае, если в аренду не передавался бы ОКН. Такие обязательства не относятся к арендным, а представляют собой отдельную группу охранных обязательств, которые возлагаются на законного владельца ОКН (публичная обязанность).

Как следствие, договор аренды ОКН представляет собой конвергенцию частноправовых и публично-правовых отношений, что позволяет охарактеризовать его как гражданско-правовой договор с «публичной обязанностью».

9. Установлено, что арендатор является слабой стороной арендных отношений в сфере ОКН, так как он фактически лишен возможности влиять на содержание договорных условий, участвовать в равноправных переговорах с арендодателем, обладает большим объемом обязательств и меньшим объемом прав по сравнению с контрагентом. Неравенство сторон, которое прослеживается в рамках рассматриваемых отношений, делает практически невозможным реализацию механизма свободы волеизъявления сторон, свободы договора, правовой инициативы. Как следствие, договор аренды ОКН по способу определения условий является договором присоединения. Указанная квалификация договора позволяет арендатору в судебном порядке вносить изменения в условия договора, отменять их или признавать условия несправедливыми.

10. Доказано, что односторонний отказ от договора аренды ОКН в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением арендатором договора либо требований охранного обязательства (виновное поведение арендатора) имеет двойную правовую природу: является и мерой оперативного воздействия, и мерой гражданско-правовой ответственности.

С одной стороны, односторонний отказ от договора выступает мерой юридического воздействия на правонарушителя с целью поддержания договорной дисциплины, с другой стороны, негативно отражается на имущественном положении арендатора, так как лишает его вложенных в сохранение ОКН денежных средств без права на компенсацию, что является следствием неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору. Как следствие, односторонний отказ от договора аренды ОКН в случае нарушения арендатором условий договора или охранного обязательства обладает компенсаторно-восстановительной функцией, что позволяет отнести его к мерам гражданско-правовой ответственности.

На основании проведенного исследования выдвинуты следующие предложения по совершенствованию гражданского законодательства:

– включить в главу 34 Гражданского кодекса РФ отдельный параграф (§ 4.1. Аренда объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации), регулирующий отношения по аренде ОКН, для формирования единого законодательства на территории Российской Федерации по аренде ОКН;

– закрепить в Федеральном законе от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» обязанность арендодателя компенсировать понесенные расходы арендатора на сохранение ОКН в случае досрочного расторжения договора по инициативе арендодателя без вины арендатора;

– установить единые критерии предоставления льготной арендной платы и компенсации на территории Российской Федерации в случае исполнения арендатором обязательств по сохранению ОКН путем принятия постановления Правительства РФ.

Теоретическая значимость диссертационного исследования состоит в том, что материалы и полученные выводы способствуют формированию и развитию теоретической основы арендных отношений в сфере ОКН. Результаты диссертационного исследования позволяют сформировать единую концепцию

института аренды памятников, что впоследствии окажет влияние на развитие учения об аренде памятников. Выводы, полученные в ходе исследования, могут послужить основой для прироста научных знаний в исследуемой сфере, что окажет благоприятное влияние на сохранение национального наследия Российской Федерации.

Практическая значимость исследования выражена в том, что сформулированные выводы и рекомендации могут быть использованы для совершенствования законодательства, а также для популяризации института аренды ОКН среди участников гражданских правоотношений, что непосредственно приведет к сохранению большего количества ОКН.

Теоретические выводы, изложенные в диссертации, могут привести к внедрению темы договора аренды ОКН в программу по дисциплине «Гражданское право (особенная часть)».

Степень достоверности и апробация результатов диссертационного исследования. Достоверность результатов диссертационного исследования обусловлена комплексным, системным подходом к разработке темы диссертационного исследования, что позволило провести глубокое теоретическое и практическое изучение частноправовых и публично-правовых особенностей договора аренды ОКН. Сделанные выводы и сформулированные предложения основаны на анализе советской и российской законодательной базы, обширной правоприменительной практики, научных трудов, посвященных арендным отношениям, сохранению ОКН, соотношению частных и публичных интересов и иным проблемам, исследуемым в диссертации.

Настоящая диссертация была подготовлена и прошла обсуждение на кафедре гражданского права Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА).

Основные теоретические положения, практические вопросы и выводы исследования изложены в 13 научных публикациях, включая публикации в научных журналах, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией при Министерстве науки и высшего образования Российской Федерации (6 публикаций), а также в иных рецензируемых изданиях, сборниках научных

конференций (7 публикаций). Научная статья по теме исследования также опубликована на сайте справочной системы «КонсультантПлюс» в разделе «Студенту и преподавателю».

Апробация и обсуждение выводов, изложенных в диссертации, состоялись в рамках научных конференций, форумов, круглых столов, в их числе:

1. Международная научно-практическая конференция «Университетские правовые диалоги – university law dialogues» (г. Челябинск, Южно-Уральский государственный университет, 30-31 марта 2023 года). Тема доклада: «Эволюция договора аренды памятников истории и культуры в России».

2. Всероссийская научная конференция студентов и молодых ученых «Правосудие современности» (г. Екатеринбург, УрГЮУ имени В.Ф. Яковлева, 31 марта 2023 года). Тема доклада: «Договор аренды памятников истории и культуры в СССР и России: сравнительно-правовой анализ».

3. VI Всероссийская научно-практическая конференция молодых ученых «Вопросы совершенствования правоохранительной деятельности: взаимодействие науки, нормотворчества и практики» (г. Москва, Московский университет МВД РФ имени В.Я. Кикотя, 8 июня 2023 года). Тема доклада: «Договор аренды памятников истории и культуры как вектор развития национальной политики в сфере сохранения исторического наследия страны: история вопроса».

4. Международная научно-практическая конференция «Память – основа культуры: гражданско-правовое регулирование использования, оборота и защиты культурных и исторических ценностей» (г. Екатеринбург, УрГЮУ имени В.Ф. Яковлева, 15 декабря 2023 года). Тема доклада: «Договор аренды объектов культурного наследия: на грани частного и публичного права».

5. XXXVII Международная научно-практическая конференция «Международные Плехановские Чтения», секция аспирантов и молодых ученых (г. Москва, РЭУ имени Г.В. Плеханова, 28-29 марта 2024 года). Тема доклада: «Охранное обязательство как существенное условие договора аренды объектов культурного наследия».

6. Форум молодых ученых, приуроченный к 25-летию создания юридического факультета ФГБОУ ВО СПбГАУ «Актуальные вопросы юридической доктрины и правоприменительной практики» (г. Санкт-Петербург, ФГБОУ ВО СПбГАУ, 18-19 апреля 2024 года). Тема доклада: «Существенные условия договора аренды объектов культурного наследия».

7. Международная научно-практическая конференция «Мир права Бориса Борисовича Черепахина», секция «К вопросу о частном и публичном» (г. Екатеринбург, УрГЮУ имени В.Ф. Яковлева, 4 октября 2024 года). Тема доклада: «Договор аренды объектов культурного наследия как средство защиты публичного интереса».

8. III Международная научно-практическая конференция «Актуальные вопросы теории и практики правовой охраны и защиты субъективных прав, свобод и интересов» (г. Донецк, ДГУЮ Минюста России, 21 ноября 2024 года). Тема доклада: «Валоризация объектов культурного наследия».

Результаты диссертационного исследования апробированы в рамках проведения практических занятий по курсу «Гражданское право. Особенная часть» в Университете имени О.Е. Кутафина (МГЮА).

Структура диссертации включает в себя введение, две главы, состоящие из семи параграфов, заключение, список использованных источников и два приложения.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **введении** обоснована актуальность темы исследования; установлена степень ее научной разработанности; определены объект, предмет исследования, его цели и задачи, теоретическая, методологическая, нормативная и эмпирическая основы; сформулированы основные положения, выносимые на защиту; обоснована теоретическая и практическая значимость исследования; приведены сведения о достоверности, а также об апробации результатов исследования и его структуре.

Глава 1 «Общие положения о договоре аренды объектов культурного наследия» состоит из четырех параграфов, которые посвящены исследованию юридической природы договора аренды ОКН. В рамках данной главы определена общая характеристика договора, выявлены особенности регулирования отношений, возникающих из договора, проведен анализ структуры обязательств, возникающих в связи с передачей в аренду ОКН, определена единая правовая цель обязательства. Отдельное внимание уделено предмету договора, рассмотрены особенности влияния правового режима ОКН на обязательства. Автором выявлены и проанализированы условия, в том числе существенные условия договора аренды ОКН, которые определяют особенности договорной конструкции.

Первый параграф «Понятие и характеристика договора аренды объектов культурного наследия» посвящен анализу правового регулирования отношений, возникающих в связи с передачей в аренду ОКН. Автор приходит к выводу, что помимо того, что отношения по аренде ОКН регулируются на федеральном уровне (Гражданский кодекс РФ и Закон об ОКН), также большое влияние на исследуемые отношения оказывают нормативные правовые акты субъектов РФ и муниципальных образований, которые, реализуя свои полномочия по управлению собственностью, не учитывают положения гражданского законодательства. Существующее правовое регулирование не оказывает положительного влияния на отношения сторон по договору, приводит к непопулярности договора аренды ОКН в России, что негативно сказывается на сохранении памятников.

В первом параграфе автор также обозначает правовую природу договора аренды ОКН. Подчеркивается, что договор является возмездным, взаимным, консенсуальным. Анализируя правовую природу охранного обязательства, которое утверждается уполномоченным органом государственной власти, автор делает вывод, что договор аренды ОКН обладает не только признаками гражданско-правового договора, но и признаками публичности, так как на арендатора возлагаются права и обязанности по сохранению ОКН, определенные в охранном обязательстве, которые выходят за установленные в Гражданском кодексе РФ обязанности по содержанию арендованного имущества. Утверждая охранное обязательство, государство реализует свои функции по охране памятников (публичный интерес), тем самым возлагая на владельцев ОКН публичные обязательства по сохранению ОКН.

Во **втором параграфе «Основания возникновения и цели обязательства по аренде объектов культурного наследия»** проведен анализ имеющихся в юридической науке подходов к пониманию сложно структурного обязательства (М.М. Агаркова, О.С. Иоффе, В.В. Кулакова, И.Б. Новицкого, О.Р. Халфиной), на основании которых сделан вывод о том, что обязательства, возникающие в связи с передачей в аренду ОКН, являются сложно структурными. В рамках обоснования сложно структурного обязательства автор приходит к выводу, что при заключении договора на арендатора возлагаются две группы обязательств: арендные обязательства, которые, согласно Гражданскому кодексу РФ, связаны с порядком передачи имущества во владение и пользование, внесением арендной платы и установлением назначения использования передаваемого объекта, и обязательства по сохранению ОКН, возникающие из охранного обязательства. Существование правоотношений без включения в договор двух видов обязательств невозможно, так как в случае невключения в договор обязанности арендатора по выполнению требований, предусмотренных охранным обязательством, он будет считаться ничтожным. Подтверждением вывода о сложно структурной природе отношений является наличие единой правовой цели обязательства (сохранение ОКН), которую

преследуют обе стороны правоотношений и которая отличается от экономических целей сторон.

Автор пришел к выводу, что для возникновения обязательства по аренде памятника необходим сложный юридический состав (договор аренды и охранное обязательство). Отсутствие охранного обязательства на момент заключения договора аренды ОКН не препятствует возникновению промежуточных правовых последствий для сторон, так как восполняющую роль недостающего юридического факта будет занимать охранный документ, принятый по ранее действующему законодательству (при его наличии), либо решение уполномоченного органа о включении объекта в реестр ОКН. В таком случае для возникновения обязательства будет достаточно незавершенного юридического состава (договора аренды и охранного документа либо решения органа охраны о включении объекта в реестр ОКН). Возможность возникновения промежуточных последствий объясняется особым правовым регулированием (п. 7-9 Закона об ОКН), которое закрепляет условия владения и пользования памятником при временном отсутствии охранного обязательства.

В **третьем параграфе «Предмет договора аренды объектов культурного наследия»** автор анализирует правовой режим памятника как объекта по договору аренды ОКН. Сделан вывод, что внесение сведений о памятнике в реестр ОКН является ключевым признаком, который позволяет распространить на объект недвижимости особый правовой режим, оказывающий влияние в том числе и на содержание отношений по аренде ОКН. Автор делает вывод, что именно особый правовой режим объекта, который передается в аренду, является причиной наличия существенных различий между договором аренды зданий и сооружений и договором аренды ОКН.

Основываясь на правовом регулировании отношений по аренде ОКН, автор резюмирует, что правовой режим ОКН, находящихся в собственности субъектов РФ, муниципальных образований, отличается от правового режима ОКН, находящихся в федеральной собственности. Так как в субъектах РФ и муниципальных образованиях законодательно закрепляются различные условия

содержания, сохранения и популяризации памятников, что непосредственно влияет на гражданский оборот ОКН и правомочия собственников. Отношения в сфере оборота ОКН содержат множество императивных публично-правовых норм, которые накладывают ограничения (обременения) на собственников и иных законных владельцев ОКН.

Автор пришел к выводу, что особый правовой режим ОКН накладывает существенные ограничения (обременения) на арендатора, возлагает на него дополнительные обязанности и в то же время предоставляет ему возможность получения определенных льгот, что является основанием выделения договора аренды ОКН как отдельного вида среди существующих в настоящее время договоров аренды.

В **четвёртом параграфе «Порядок заключения, существенные и иные условия договора аренды объектов культурного наследия»** сделан вывод, что действующее законодательство закрепляет как общие гарантии по передаче в аренду ОКН, так и специальные условия по передаче в аренду ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии. Договор аренды ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии, подлежит обязательному согласованию с Министерством культуры Российской Федерации, что выступает специальным условием – гарантией, направленной на создание более эффективных способов охраны культурного наследия России.

Аргументирована позиция автора, согласно которой обязательства по сохранению ОКН, установленные в охранном обязательстве, по своей правовой природе не являются существенным условием договора аренды ОКН, так как императивное закрепление в законе определенного правила поведения не может признаваться ни существенным, ни обыкновенным условием договора. Охранное обязательство находится за рамками договорного регулирования, так как на его содержание не могут влиять стороны соглашения, что подтверждает квалификацию охранного обязательства именно как юридического факта, необходимого для заключения договора, а не существенного условия договора.

Диссертант пришел к выводу, что цена договора как существенное условие представляется наиболее привлекательным фактором, который стимулирует участников гражданских правоотношений вкладывать собственные денежные средства в сохранение ОКН. При этом отмечен тот факт, что в настоящее время порядок определения льготной арендной платы существенно различается в связи с отличным законодательным регулированием отношений по аренде ОКН на федеральном уровне, уровне субъектов РФ и в муниципальных образованиях, что приводит к неэффективности самого института аренды и его непривлекательности для потенциальных арендаторов. Автор отметил, что необходимо унифицировать правовое регулирование отношений по аренде ОКН на федеральном уровне с целью развития института аренды памятников, а также создания более эффективного способа валоризации ОКН. Автор отметил, что существующая программа «1 рубль за 1 кв. м ОКН», устанавливающая льготную арендную плату, в настоящий момент является самым эффективным способом привлечения участников гражданских правоотношений в сферу сохранения памятников.

Анализ нормативных правовых актов и судебной практики позволил автору диссертационного исследования сделать вывод, что императивное закрепление более длительных сроков, на которые передаются в аренду памятники (до 49 лет), вызвано инвестиционной направленностью договора аренды ОКН, так участнику гражданских правоотношений предоставляется возможность, вложив свои личные средства в сохранение ОКН, впоследствии получить определенные льготы по владению и пользованию ОКН, компенсировав при этом понесенные затраты.

Глава 2 «Права, обязанности и ответственность сторон по договору аренды объектов культурного наследия» включает в себя три параграфа, в которых рассматриваются особенности содержания обязательств, возникающих в связи с передачей в аренду ОКН, а также особенности гражданско-правовой ответственности сторон.

В **первом параграфе «Права и обязанности арендатора по договору аренды объектов культурного наследия»** проведен анализ особенности

осуществления прав и исполнения обязанностей арендатором по договору ОКН на основании правоприменительной и судебной практики.

Диссертант, основываясь на судебной практике, установил, что арендодатель может по формальным основаниям отказать в реализации преимущественного права на заключение договора на новый срок в связи с ненадлежащим исполнением договора (несущественная просрочка уплаты арендной платы) или принятием уполномоченным органом решения об ином порядке распоряжения арендуемым имуществом. В таком случае арендатор, вложив денежные средства в сохранение ОКН, лишается последующей возможности пользоваться памятником без права на компенсацию. Автор пришел к выводу, что для более эффективного вовлечения памятников в гражданский оборот, необходимо на законодательном уровне закрепить условие о преимущественном безусловном праве арендатора на заключение договора аренды ОКН на новый срок без проведения аукциона либо иных конкурсных процедур. Также необходимо закрепить, основываясь на принципах справедливости и открытости распределения объектов публичной собственности, преимущественное право приобретения ОКН для добросовестных арендаторов в случае принятия решения собственником об отчуждении памятника.

В своей работе автор разделил обязанности арендатора, возникающие в связи с передачей в аренду ОКН, на обязанности, вытекающие из Закона об ОКН и возложенные на арендатора из-за особого правового режима объекта по договору, и обязанности, которые носят договорный характер. На арендатора дополнительно возлагаются обязанности по содержанию, использованию и эксплуатации памятника в ином объеме, в отличие от тех, которые предусмотрены договором аренды объектов, не являющихся ОКН. При этом установлено, что некоторые права арендатора ограничены, например, право на сдачу объекта/части объекта в субаренду.

Во **втором параграфе «Права и обязанности арендодателя по договору аренды объектов культурного наследия»** диссертант определил особенности прав и обязанностей арендодателя, возникающих в связи с передачей в аренду памятников.

Анализ правоприменительной и судебной практики показал, что в договорах аренды ОКН закрепляется несоразмерно большое количество оснований для расторжения договора в одностороннем порядке, в том числе за несущественное нарушение условий договора, а также на законодательном уровне предусмотрено право на немотивированное расторжение договора. Осуществление арендодателем права на односторонний отказ от договора приводит к тому, что арендатор лишается возможности компенсировать в полном объеме произведенные затраты на сохранение ОКН. Автор пришел к выводу, что арендатор обладает правом на компенсацию понесенных расходов на сохранение ОКН в случае досрочного расторжения договора арендодателем в одностороннем порядке, так как арендатор лишается возможности на получение в полном объеме установленной в законе компенсации. При этом определение обязанностей по сохранению ОКН как публичных не препятствует реализации права на компенсацию. Для своей защиты, в случае отказа арендодателя от компенсации понесенных расходов, арендатор имеет право использовать кондикционный иск в порядке главы 60 Гражданского кодекса РФ.

Фактически единственной обязанностью арендодателя является обязанность по передаче во временное владение и пользование арендатору памятника, который при этом может находиться в состоянии, не соответствующем условиям договора и назначению имущества (неудовлетворительное состояние). Автор пришел к выводу о наличии большого объема прав у арендодателя, как в сравнении с его обязанностями, так и в сравнении с правами арендатора. При этом арендатор на содержание договора повлиять не может, что в совокупности с особенностью возложения на него обязательств по сохранению ОКН позволяет автору сделать обоснованный вывод, что арендатор является слабой стороной правоотношений.

Третий параграф «Ответственность сторон по договору аренды объектов культурного наследия» посвящен вопросу привлечения к гражданско-правовой ответственности сторон в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, возникающих в связи с передачей в аренду памятников.

Автор, основываясь на правоприменительной и судебной практике, установил, что на арендатора на основании договора возлагается повышенный уровень ответственности за нарушение договора и охранного обязательства в виде закрепления неустойки в повышенном размере (штраф – до 50% от годового размера арендной платы, пени – до 0,7% от суммы долга за каждый день просрочки внесения арендной платы). Диссертант доказал, что указанный размер ответственности нарушает баланс прав и законных интересов сторон в гражданском обороте, а также нарушает принципы справедливости и соразмерности ответственности допущенному нарушению.

Третий параграф также содержит аргументацию в пользу того, что односторонний отказ от договора, который в цивилистической науке по общему правилу признается мерой оперативного воздействия (Б.И. Пугинский, Е.А. Суханов), является наравне с неустойкой, взысканием убытков, потерей и истребованием двойного размера задатка мерой гражданско-правовой ответственности в отношениях по аренде ОКН. К указанному выводу автор пришел на основании того факта, что односторонний отказ от договора аренды ОКН обладает также имущественным и компенсаторно-восстановительным характером, так как в случае расторжения договора арендатор теряет вложенные денежные средства без права на их компенсацию.

Судебная практика не позволила выявить примеры реального привлечения арендодателя к гражданско-правовой ответственности за нарушение обязательств, возникающих в связи с передачей в аренду ОКН, что свидетельствует о неравномерном распределении бремени ответственности между сторонами договора аренды ОКН.

В **заключении** диссертантом подведены итоги проведенного исследования, сформулированы основные выводы и предложения по совершенствованию российского законодательства в сфере аренды памятников. Автором обоснована необходимость закрепления на законодательном уровне отдельного вида договора аренды – договора аренды ОКН, а также обозначены перспективы развития

института аренды памятников как в юридической науке, так и в правоприменительной практике.

СПИСОК РАБОТ, ОПУБЛИКОВАННЫХ АВТОРОМ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИОННОГО ИССЛЕДОВАНИЯ

Статьи, опубликованные в научных изданиях, включенных Высшей аттестационной комиссией при Министерстве науки и высшего образования Российской Федерации в перечень рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук:

1. Сбитнев В. С. Правовая природа охранного обязательства как существенного условия договора аренды объектов культурного наследия // Хозяйство и право. – 2024. – № 4(567). – С. 101–112. – 0,43 п.л.

2. Сбитнев В. С. Понятие, условия и порядок заключения договора аренды объектов культурного наследия // Актуальные проблемы российского права. – 2024. – Т. 19. № 11(168). – С. 44–51. – 0,65 п.л.

3. Сбитнев В. С. Ответственность сторон по договору аренды объектов культурного наследия // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА). – 2024. – № 11(123). – С. 208–215. – 0,56 п.л.

4. Сбитнев В. С. Развитие доктринальных подходов к институту аренды в трудах дореволюционных учёных-цивилистов // Пролог: журнал о праве. – 2024. – № 2. – С. 49–57. – 0,68 п.л.

5. Сбитнев В. С. Развитие доктринальных подходов к институту аренды в советское время // Пролог: журнал о праве. – 2024. – № 3. – С. 40–48. – 0,66 п.л.

6. Сбитнев В. С. Источники правового регулирования отношений, возникающих из договора аренды объектов культурного наследия // Журнал предпринимательского и корпоративного права. – 2024. – № 2(34). – С. 17–21. – 0,72 п.л.

Научные публикации в иных изданиях:

7. Сбитнев В. С. Существенные условия договора аренды объектов культурного наследия // Актуальные вопросы юридической доктрины и правоприменительной практики: материалы форума молодых ученых, приуроченного к 25-летию создания юридического факультета ФГБОУ ВО

СПбГАУ (Санкт-Петербург – Пушкин, 18-19 апреля 2024 года) / СПбГАУ. – СПб.: СПбГАУ, 2024. – С. 192–195. – 0,33 п.л.

8. Сбитнев В. С. Договор аренды объектов культурного наследия как средство защиты публичного интереса // Мир права д.ю.н., проф. Б.Б. Черепахина: сборник научных статей по итогам международной научно-практической конференции (Екатеринбург, 4 октября 2024 г.) / под ред. Гонгало Б.М., Добрыниной Л.Ю., Носковой Ю.Б. – Екатеринбург: Уральский государственный юридический университет имени В.Ф. Яковлева, 2024. – С. 81–88. – 0,36 п.л.

9. Сбитнев В. С. Охранное обязательство как существенное условие договора аренды объектов культурного наследия // XXXVII Международные Плехановские чтения. 28–29 марта 2024 г. : сборник статей аспирантов и молодых ученых. – Москва : ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г. В. Плеханова», 2024. – С. 438–441. – 0,27 п.л.

10. Сбитнев В. С. Договор аренды памятников истории и культуры как способ сохранения культурного наследия Российской Федерации // Правовое обеспечение суверенитета России: проблемы и перспективы : сборник докладов XIII Московской юридической недели : в 4 ч. Ч. 2. – М. : Издательский центр Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА), 2024. – С. 60–63. – 0,32 п.л.

11. Сбитнев В. С. Договор аренды объектов культурного наследия: на грани частного и публичного права // Память – основа культуры: гражданско-правовое регулирование использования, оборота и защиты культурных и исторических ценностей: сборник научных статей по итогам международной научно-практической конференции (Екатеринбург, 15 декабря 2023 года) / под ред. Гонгало Б.М., Добрыниной Л.Ю., Носковой Ю.Б. – Екатеринбург: Уральский государственный юридический университет имени В.Ф. Яковлева, 2024. – С. 79–86. – 0,4 п.л.

12. Сбитнев В. С. Договор аренды памятников истории и культуры как вектор развития национальной политики в сфере сохранения исторического наследия страны: история вопроса // Вопросы совершенствования правоохранительной деятельности: взаимодействие науки, нормотворчества и

практики : VI Всероссийская научно-практическая конференция, 8 июня 2023 г. : сборник научных трудов / [сост. Р. Б. Осокин]. – М. : Московский университет МВД России имени В.Я. Кикотя, 2023. – С. 90–94. – 0,27 п.л.

13. Сбитнев В. С. Эволюция договора аренды памятников истории и культуры в России // Университетские правовые диалоги : материалы Международной научно-практической конференции, 30–31 марта 2023 г. / под ред. Е.В. Титовой. – Челябинск: Издательский центр ЮУрГУ, 2023. – Ч. I.– С. 277–281. – 0,27 п.л.

Общий объем печатных листов составил: 5,92 п.л.