Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)»

*На правах рукописи*

**Сбитнев Виталий Сергеевич**

# ДОГОВОР АРЕНДЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Специальность 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки

**ДИССЕРТАЦИЯ**

на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Научный руководитель:
доктор юридических наук, профессор,
Вавилин Евгений Валерьевич

Москва – 2025

# ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение ..... 3

Глава I. Общие положения о договоре аренды объектов культурного наследия ..... 18

§ 1. Понятие и характеристика договора аренды объектов культурного наследия ..... 18

§ 2. Основания возникновения и цели обязательства по аренде объектов культурного наследия ..... 40

§ 3. Предмет договора аренды объектов культурного наследия ..... 63

§ 4. Порядок заключения, существенные и иные условия договора аренды объектов культурного наследия ..... 80

Глава II. Права, обязанности и ответственность сторон по договору аренды объектов культурного наследия ..... 110

§ 1. Права и обязанности арендатора по договору аренды объектов культурного наследия ..... 110

§ 2. Права и обязанности арендодателя по договору аренды объектов культурного наследия ..... 135

§ 3. Ответственность сторон по договору аренды объектов культурного наследия ..... 156

Заключение ..... 174

Список используемых источников ..... 181

Приложение 1. Формула расчета годового размера льготной арендной платы, предусмотренная в п. 11 постановления Правительства РФ от 04.10.2012 № 1005 (анализ и предлагаемые изменения) ..... 207

Приложение 2. Проект § 4.1. Аренда объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации Главы 34 ГК РФ ..... 211

# ВВЕДЕНИЕ

**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.

# ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ДОГОВОРЕ АРЕНДЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

## § 1. Понятие и характеристика договора аренды объектов культурного наследия

Договор аренды ОКН является договором аренды недвижимого имущества, который обладает определенными особенностями в сравнении с иными арендными договорами.

К отношениям, возникающим из договора аренды ОКН, подлежат применению положения § 4 (аренда зданий и сооружений) и § 1 (общие положения об аренде) главы 34 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ)[6]. В ГК РФ лишь несколько раз встречается термин «объект культурного наследия» – в ст. 240, ст. 272, п. 3 ст. 609, п. 4 ст. 1483, при этом во всех случаях не в контексте арендных отношений.

ГК РФ не содержит правовых норм, которые регулировали бы отношения по аренде ОКН.

Особенности заключения договора аренды ОКН содержатся в Федеральном законе от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон об ОКН)[7], в законах субъектов РФ, посвященных ОКН, а также в актах органов исполнительной власти РФ, субъектов РФ и органов местного самоуправления.

Общие положения об аренде ОКН содержатся в статьях 14, 14.1 Закона об ОКН, которые фактически отсылают к постановлениям Правительства РФ: постановлению Правительства РФ от 04.10.2012 № 1005 (далее – постановление

[6] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. ст. 410.

[7] Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» // Российская газета. № 116-117. 29.06.2002.

Правительства РФ № 1005)[8] и постановлению Правительства РФ от 11.09.2015 № 966 (далее – постановление Правительства РФ № 966)[9].

Закон об ОКН определяет общее правило о предоставлении льготной арендной платы либо компенсации арендаторам, которые арендуют ОКН и ОКН, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Постановления Правительства РФ более подробно регулируют порядок предоставления в аренду памятников.

Аналогичное регулирование установлено и на уровне субъектов РФ. Так, например, в Законе г. Москвы от 14.07.2000 № 26 «Об охране и использовании недвижимых памятников истории и культуры»[10] установлены порядок и условия предоставления недвижимых памятников истории и культуры в аренду (ст. 21), а в рамках исполнения указанного закона принято постановление Правительства Москвы от 24.01.2012 № 12-ПП (далее – постановление Правительства Москвы № 12-ПП)[11], которым регулируется порядок предоставления в аренду ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии.

Органы местного самоуправления также наделены правами принимать специальные нормативные правовые акты в отношении муниципальной собственности, в которых устанавливается порядок и условия передачи по договору аренды ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии[12].

---

[8] Постановление Правительства РФ от 04.10.2012 № 1005 «Об утверждении Положения об установлении льготной арендной платы и ее размеров юридическим и физическим лицам, владеющим на праве аренды находящимися в федеральной собственности объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации, вложившим свои средства в работы по их сохранению и обеспечившим выполнение этих работ» // Собрание законодательства РФ. 08.10.2012. № 41. ст. 5627.

[9] Постановление Правительства РФ от 11.09.2015 № 966 «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» // Собрание законодательства РФ. 21.09.2015. № 38. ст. 5294.

[10] Закон г. Москвы от 14.07.2000 № 26 «Об охране и использовании недвижимых памятников истории и культуры» // Вестник Мэрии Москвы. № 27. октябрь. 2000.

[11] Постановление Правительства Москвы от 24.01.2012 № 12-ПП «Об утверждении Положения о предоставлении в аренду объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, принадлежащих на праве собственности городу Москве и находящихся в неудовлетворительном состоянии» // Вестник Мэра и Правительства Москвы. № 6. 31.01.2012.

[12] Например, см.: решение Совета депутатов Одинцовском городском округе от 28.12.2020 № 13/21 «Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)

Таким образом, отношения по сохранению ОКН, в том числе по передаче их в аренду, регулируются не только на федеральном уровне. Это, с одной стороны, не противоречит п. «д» ст. 72 Конституции РФ, согласно которой в совместном ведении РФ и субъектов РФ находится охрана памятников, при этом с другой стороны, не соответствует п. «о» ст. 71 Конституции РФ и п. 1 ст. 3 ГК РФ, согласно которым гражданское законодательство находится в ведении РФ[13].

Некорректно рассматривать акты органов исполнительной власти, регулирующие отношения по аренде ОКН, как источники гражданского права, так как это противоречит п. «о» ст. 71 Конституции РФ и п. 1 ст. 3 ГК РФ. В данном случае издание соответствующих актов субъектами РФ и местным самоуправлением можно рассматривать как реализацию правомочий собственника ОКН по владению, пользованию и распоряжению имуществом, на котором лежат обязанности по консервации, ремонту, реставрации, приспособлению памятников в связи с их особым правовым режимом.

Положения Закона об ОКН – нормы специального законодательства – имеют приоритет по отношению к общим положениям договора аренды (§ 1 гл. 34 ГК РФ), а также по отношению к положениям, посвященным передаче в аренду зданий и сооружений (§ 4 гл. 34 ГК РФ). Данный вывод находит подтверждение в п. 3 ст. 2 Закона об ОКН, согласно которому имущественные отношения, возникающие при сохранении, использовании, популяризации и государственной охране ОКН, регулируются гражданским законодательством Российской Федерации с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом. Ранее в ст. 55 Закона об ОКН содержалось правило, согласно которому «договор аренды объекта культурного наследия заключается в соответствии с правилами, предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации для заключения договоров аренды зданий и сооружений, и с учетом требований

---

народов Российской Федерации, являющихся собственностью муниципального образования «Одинцовский городской округ Московской области» и находящихся в неудовлетворительном состоянии» // Одинцовская неделя. 29.12.2020 (спецвыпуск № 51/1).

[13] Сбитнев В.С. Источники правового регулирования отношений, возникающих из договора аренды объектов культурного наследия // Журнал предпринимательского и корпоративного права. 2024. № 2(34). С. 18–19.

настоящего Федерального закона». В настоящее время данная статья утратила силу[14].

Таким образом, к отношениям по аренде ОКН применяются общие правила об аренде и правила об аренде зданий и сооружений, при этом приоритетно учитываются особенности непосредственно самого объекта арендных отношений, которые установлены в Законе об ОКН[15].

Из прямого толкования п. 3 ст. 2 Закона об ОКН также не следует, что имущественные отношения, связанные с ОКН, могут регулироваться законодательством ниже федерального уровня. При этом передача ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии, регулируется на уровнях субъектов РФ и муниципальных образований. Например, постановлением Правительства Москвы № 12-ПП утверждено Положение о предоставлении в аренду ОКН нежилого назначения, находящихся в неудовлетворительном состоянии и не имеющих пользователя.

Указанное Положение не содержит ссылки на нормы гражданского законодательства. Также отсутствуют ссылки на ГК РФ и в нормативных правовых актах субъектов РФ[16].

Условия заключения договора аренды ОКН, порядок передачи памятников может существенно отличаться на федеральном, региональном и местном уровнях

---

[14] 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» // Российская газета. № 244. 24.10.2014.

[15] Сбитнев В.С. Источники правового регулирования отношений, возникающих из договора аренды объектов культурного наследия // Журнал предпринимательского и корпоративного права. 2024. № 2(34). С. 18.

[16] Например, см.: Постановление Правительства Московской области от 13.05.2013 № 297/17 «Об утверждении Порядка установления льготной арендной платы для объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, относящихся к собственности Московской области» // Ежедневные Новости. Подмосковье. № 96. 31.05.2013; Постановление Правительства Московской области от 17.03.2016 № 195/8 «О передаче в аренду объекта культурного наследия Московской области, находящегося в собственности Московской области, расположенного по адресу: Московская область, Ступинский район, с. Верзилово, ул. Шаховская, вл. 26» // Ежедневные Новости. Подмосковье. № 57. 01.04.2016; Постановление Правительства Московской области от 10.06.2015 № 440/22 «О передаче в аренду объектов культурного наследия Московской области, находящихся в собственности Московской области, расположенных по адресам: Московская область, Домодедовский район, городской округ Домодедово, д. Ляхово, строение 63 и Московская область, г. Звенигород, ул. Московская, д. 31/2» // Ежедневные Новости. Подмосковье. № 126. 14.07.2015.

в связи с тем, что собственники ОКН могут принимать нормативные акты, регулирующие вопросы аренды ОКН.

При этом у арендаторов должны быть одинаковые правомочия владения и пользования ОКН, иначе к правоотношениям не будет применим такой важный принцип гражданского права, как равенство участников гражданских правоотношений (п. 1 ст. 1 ГК РФ).

Принимаемые на различных уровнях власти нормативные акты об аренде ОКН не учитывают положения гражданского законодательства. Существующее правовое регулирование не является верным, так как общие положения об арендных отношениях закреплены непосредственно в ГК РФ, а значит необходимо при заключении договора аренды ОКН учитывать положения действующего гражданского законодательства, а не только специальных актов, посвященных сохранению ОКН, которые являются нормативными правовыми актами административного регулирования (распорядительные акты).

Различное правовое регулирование на уровне РФ, субъектов РФ и муниципальных образований приводит к тому, что порядок и условия передачи во владение и пользование ОКН существенно отличаются. Например, нормативные правовые акты различных уровней содержат отличные условия заключения договора аренды ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии, это, в частности, касается:

– срока арендной платы: может согласовываться сторонами в договоре, может определяться государственным органом, выступающим арендодателем по договору, а может быть императивно установлен в нормативном правовом акте;

– арендной платы: может быть установлена в размере 1 руб. в год за один ОКН, либо 1 руб. за 1 кв. м. ОКН в год, либо может определяться на аукционе, а впоследствии может быть уменьшена при условии выполнения обязательств по сохранению ОКН;

– срока проведения работ по сохранению ОКН: варьируется от 5 до 7 лет, некоторые муниципальные образования предусматривают возможность продлевать установленные сроки;

– порядка заключения договора: путем конкурсных процедур (аукцион) либо без проведения конкурса;

– дополнительных обязательств: например, обязанность арендатора предоставить арендодателю независимую гарантию исполнения своих обязательств по сохранению ОКН в размере не менее 35 % от согласованной стоимости работ по сохранению ОКН[17].

Процедурные особенности передачи ОКН в аренду при отсутствии единообразия часто вызывают среди потенциальных арендаторов нежелание использовать такие объекты, выгоднее арендовать объект недвижимости, не являющийся памятником. Существование различного законодательства, регулирующего отношения по аренде ОКН, является одной из основных причин непопулярности договора аренды ОКН в России[18].

Следует согласиться с позицией С.Г. Сафаралиевой, которая, рассуждая о порядке заключения договора аренды публичного имущества, пришла к выводу о

---

[17] См. подробнее: Постановление Правительства РФ от 11.09.2015 № 966 «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» // Собрание законодательства РФ. 21.09.2015. № 38. ст. 5294; Постановление Правительства Москвы от 24.01.2012 № 12-ПП «Об утверждении Положения о предоставлении в аренду объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, принадлежащих на праве собственности городу Москве и находящихся в неудовлетворительном состоянии» // Вестник Мэра и Правительства Москвы. № 6. 31.01.2012; Постановление Правительства Нижегородской области от 13.06.2019 № 358 «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 государственной собственности Нижегородской области, и о расторжении договоров аренды таких объектов культурного наследия» // Нижегородские новости. № 60 (6111). 02.08.2019; Постановление Правительства Белгородской области от 4 августа 2014 г. № 295-пп «Об утверждении Положения об особенностях предоставления в аренду являющихся государственной собственностью Белгородской области объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в неудовлетворительном состоянии» // Белгородские известия. № 169-174. 02.09.2014; Решение Совета депутатов Одинцовском городском округе от 28.12.2020 № 13/21 «Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, являющихся собственностью муниципального образования «Одинцовский городской округ Московской области» и находящихся в неудовлетворительном состоянии» // Одинцовская неделя. 29.12.2020 (спецвыпуск № 51/1) и др.

[18] Сбитнев В.С. Источники правового регулирования отношений, возникающих из договора аренды объектов культурного наследия // Журнал предпринимательского и корпоративного права. 2024. № 2(34). С. 21.

том, что регулирование таких отношений должно происходить исключительно на федеральном уровне, что позволит повысить эффективность договорной конструкции[19].

Законодательство о сохранении ОКН – это комплексная отрасль законодательства, включающая в себя, помимо норм гражданского права, нормы конституционного, административного и муниципального права. Соответственно, государство при передаче в аренду ОКН защищает публичные (общественные) интересы путем гражданско-правовых методов и договорных конструкций. Взаимное проникновение публичных и частных отраслей права, как подчеркивал И.А. Покровский, возможно в связи с тем, что границы между ними не представляют «резкой демаркационной линии»[20].

О комплексности характера нормативных актов в сфере охраны и использования памятников писала М.В. Васильева, которая указывала, что нормативное регулирование отношений по сохранению памятников определяется «тесным переплетением конституционных установлений, административных (организационных прав и обязанностей, направленных на установление порядка выявления памятников, постановки их на учет и др.) и таких гражданско-правовых институтов, как право собственности и обязательственное право»[21].

Таким образом, существование комплексной отрасли законодательства позволяет использовать при регламентации отношений по сохранению ОКН методы регулирования различных отраслей права, что очевидно повышает эффективность охраны ОКН. С одной стороны, отношениям по аренде ОКН свойственно дозволение и правонаделение, что присуще гражданско-правовому методу регулирования отношений. Такие методы применяются, когда речь идет об установлении арендных обязательств. С другой стороны, когда рассматриваются

[19] Сафаралиева С.Г. Договор аренды публичного имущества как способ осуществления права публичной собственности : дис. ... канд. юрид. наук. – Москва, 2003. С. 159.

[20] Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. – 8-е изд. – Москва : Статут, 2020. С. 45.

[21] Васильева М.В. Гражданско-правовые средства охраны и использования памятников истории и культуры : дис. ... канд. юрид. наук. – Москва, 1988. С. 26.

обязательства по сохранению ОКН, применяются методы власти и подчинения, характерные для публичных отраслей права.

Обязывающие нормы, которые используются при регулировании отношений по аренде ОКН, выполняют важную роль, направленную на защиту публичных интересов. Обязывающие нормы не являются, как утверждает В.Ф. Яковлев, обслуживающими, обеспечивающими беспрепятственное осуществление дозволенного поведения в гражданском праве[22]. Такие нормы, свойственные в первую очередь административному праву, в контексте аренды памятников выполняют самостоятельную роль. Они строго регламентируют деятельность сторон договора в сфере исполнения обязательств по сохранению ОКН.

Таким образом, метод правового регулирования отношений по аренде ОКН включает в себя в совокупности методы, свойственные гражданскому праву (дозволительное регулирование), а также свойственные административному праву (обязывающее регулирование). Такое сочетание методов позволяет сделать вывод о специфике правового регулирования отношений по аренде ОКН[23].

В рамках формирования характеристики договора аренды ОКН следует обозначить, что он является: а) возмездным, так как имущество предоставляется за плату (предусматриваются определенные льготы); б) взаимным (синаллагматическим), так как корреспондирующие права и обязанности возлагаются на стороны; в) консенсуальным, так как отношения между сторонами возникают с момента достижения соглашения по всем существенным условиям договора.

В советское же время существовала точка зрения, согласно которой охранно-арендный договор (предшественник договора аренды ОКН) признавался реальным[24]. В рамках обоснования такой точки зрения ученые ссылались на п. 1

---

[22] Яковлев В.Ф. К проблеме гражданско-правового метода регулирования общественных отношений // Антология уральской цивилистики, 1925-1989. Сборник статей. - М.: Статут, 2001. С. 370.

[23] Сбитнев В.С. Источники правового регулирования отношений, возникающих из договора аренды объектов культурного наследия // Журнал предпринимательского и корпоративного права. 2024. № 2(34). С. 20–21.

[24] Долгов С.Г. Культурные ценности как объекты гражданских прав и их защита: гражданско-правовой и криминалистический аспекты : дис. ... канд. юрид. наук. – Москва, 2000. С. 112.

формы договора, утвержденной Приказом Минкультуры СССР от 13.05.1986 № 203 (Приложение № 8)[25], согласно которой «Госорган сдает, а Арендатор принимает в арендное пользование памятник».

Если обратиться к примерам договоров, которые заключаются в настоящее время, то условие передачи памятника в договоре часто сформулировано следующим образом: «Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование…»[26]. Указанная формулировка дает ложное представление, что договор аренды ОКН можно признать реальной сделкой.

В настоящее время при передаче ОКН в аренду подписывается акт приема-передачи ОКН, а сам объект передается в течение «10 рабочих дней с даты получения Арендодателем от Арендатора одного экземпляра полиса и копии договора страхования Объекта»[27]. Кроме того, согласно п. 3 ст. 651 ГК РФ, договор аренды зданий и сооружений, в том числе и ОКН, заключенный на срок более 1 года, подлежит государственной регистрации.

Таким образом, на первый взгляд может показаться, что такой договор является реальной сделкой, по которой имущество должно передаваться в момент ее заключения. При этом, согласно правовой природе, договор аренды ОКН все же является консенсуальным, так как ОКН выступает недвижимым имуществом, договор подлежит государственной регистрации, а заключенным он будет считаться только с момента согласования всех существенных условий.

Особое значение для арендатора ОКН имеет охранное обязательство, которое является обязательным – арендаторы не могут повлиять на его изменение либо невключение в договор.

---

[25] Приказ Минкультуры СССР от 13.05.1986 № 203 «Об утверждении «Инструкции о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры» // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 13.07.2023).

[26] Материалы Министерства культуры Российской Федерации; Решение Совета депутатов Одинцовском городском округе от 28.12.2020 № 13/21 «Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, являющихся собственностью муниципального образования «Одинцовский городской округ Московской области» и находящихся в неудовлетворительном состоянии» // Одинцовская неделя. 29.12.2020 (спецвыпуск № 51/1).

[27] Материалы Министерства культуры Российской Федерации.

В целом следует согласиться с позицией А.А. Кириченковой, которая утверждает, что «новый правообладатель исторического памятника не может повлиять на факт утверждения или неутверждения охранного обязательства», а значит охранное обязательство носит односторонний характер, а его «утверждение производится в отсутствие согласования и воли правообладателя объекта культурного наследия»[28].

Следовательно, по договору аренды ОКН у арендатора, помимо обязательств, которые возникают по классическому договору аренды, появляются и дополнительные обязательства по сохранению ОКН, согласно охранному обязательству[29].

Отношения, которые возникают между арендодателем и арендатором, носят двойственный характер, так как, с одной стороны, возникают арендные обязательства (в случае с ОКН, находящимися в неудовлетворительном состоянии, только после производства всех работ по сохранению такого объекта), а с другой стороны, возникают отношения, которые по своему содержанию являются схожими с подрядными. То есть арендатор за свой счет, рассчитывая на последующую компенсацию (предоставление льготной арендной платы), должен самостоятельно организовать выполнение определенных в охранном обязательстве работ по сохранению ОКН. При этом на содержание такого охранного обязательства арендатор повлиять не может. Такое охранное обязательство вступает в силу с момента получения арендатором обязательства, а лицо, которое владеет и пользуется имуществом на основании гражданско-правового договора, согласно абз. 2 п. 11 ст. 47.6 Закона об ОКН, обязано его исполнить. В случае невыполнения охранного обязательства договор аренды ОКН может быть расторгнут (п. 15 постановления Правительства РФ № 966).

Таким образом, договор аренды ОКН не только имеет характеристики гражданского-правового договора, но и обладает определенными признаками

---

[28] Кириченкова А.А. Охранное обязательство как мера по усилению контроля за сохранением объекта культурного наследия // Ленинградский юридический журнал. 2021. № 3 (65). С. 108.

[29] Подробнее будет рассмотрено во II Главе настоящего диссертационного исследования.

публичности, так как у арендатора не только появляются права и обязанности по владению и пользованию ОКН, но на нем лежат обязанности по выполнению работ по сохранению памятников (осуществление проектных, ремонтно-реставрационных, консервационных, противоаварийных и иных работ) в строго установленный срок. Появление признаков публичности в частноправовом договоре вызвано сложностью содержания отношений, которые регулируются законодательством о сохранении ОКН, а также важностью защиты публичных интересов[30].

В рамках публичного характера отношений по аренде ОКН стоит отметить, что термин «публичность» в рассматриваемой ситуации не понимается в контексте публичного договора (ст. 426 ГК РФ). По мнению М.И. Брагинского, «публичным является любой договор, который удовлетворяет признакам, указанным в ст. 426 ГК РФ»[31]. По признакам договор аренды ОКН не подпадает под действие положений норм о публичном договоре. Отличия между договором аренды ОКН и публичным договором заключаются в следующем:

– в субъектном составе: сторона публичного договора – это всегда лицо, осуществляющее предпринимательскую или иную приносящую доход деятельность;

– в характере осуществляемой деятельности: организация должна осуществлять продажу, оказывать услуги или выполнять те или иные работы;

– в обязанности вступать в договорные отношения с любым обратившимся лицом и оказывать услуги либо выполнять работу за фиксированную цену.

Договор аренды ОКН не удовлетворяет ни одному названному признаку: а) на стороне арендодателя по договору аренды ОКН чаще всего выступают публично-правовые образования либо по их поручению юридические лица, которым на праве оперативного управления передано такое имущество;

---

[30] 184. 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. 63.

[31] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. 3-е изд., стер. М.: Статут, 2011. С. 253.

б) арендодатель не оказывает услуги и не выполняет работы, а передает имущество во владение и пользование; в) арендодатель может отказать арендатору в заключении договора, если последний не удовлетворяет всем критериям, необходимым для заключения договора (например, не участвовал в аукционе).

В рамках рассмотрения позиции о наличии публичной составляющей в договоре аренды ОКН стоит рассмотреть позицию Верховного Суда РФ, который указал, что, обеспечивая работы по сохранению ОКН, лицо выполняет «публичную обязанность», установленную Законом об ОКН[32].

Верховный Суд РФ рассматривает выполнение работ, предусмотренных охранным обязательством, только в связи с наличием у ОКН особого правового режима, который накладывает на законных владельцев таких объектов выполнение дополнительной «публичной обязанности».

Таким образом, наличие «публичной обязанности», которая возлагается на арендатора при передаче ОКН во владение и пользование, очевидно свидетельствует о реализации государством определенного публичного интереса, благодаря которому и происходит вмешательство в гражданско-правовые отношения. Факт наличия «публичной обязанности» явно свидетельствует о несоблюдении принципа свободы договора, который является основополагающим в гражданском праве, а также о неравенстве сторон договорных отношений. Данная ситуация стала возможной в связи с тем, что государство создает дополнительные гарантии, направленные на охрану памятников, которые могут быть окончательно уничтожены при их неправильной эксплуатации. Такая охрана происходит в публичных интересах, и как отмечает К.И. Скловский, «публичный интерес отличается от частного не качественно, а количественно, выражая известный общий интерес, совокупность частных интересов того или иного коллектива или социума»[33]. То есть государство защищает общий интерес – интерес ныне живущих

[32] Определение Верховного Суда Российской Федерации от 25.01.2018 № 305-ЭС17-17543; 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: 14.07.2023).

[33] Скловский К.И. Вопрос о пределах вмешательства государства в частную собственность в судебной практике // Хозяйство и право. 2002. № 6. С. 35.

людей и будущих поколений в возможности знать свое культурное прошлое. На примере такой договорной конструкции можно отметить осуществление важного принципа реализации права, о котором пишет Е.В. Вавилин, а именно принципа сочетания частных (личных) и общественных интересов[34].

Государство, как справедливо отмечает Е.Б. Козлова, вступая в договорные отношения, может преследовать публичные цели[35]. Договор аренды ОКН является примером реализации таких целей.

Удовлетворение частных и публичных интересов, как считает О.М. Родионова, должно обеспечиваться не исходя из противопоставления, а из их единства[36]. Именно в случае единства частного и публичного интересов и осознания такого единства участниками правоотношений договор аренды ОКН будет являться действительно эффективным механизмом по сохранению ОКН.

Реализация публичного интереса в настоящее время соотносится с реализацией публичного интереса в Древнем Риме. Следует обратиться к примеру, который рассматривает С.К. Идрышева: в Древнем Риме рабы могли быть переданы другому собственнику в случае выявления факта жестокого обращения с ними хозяина. Как подчеркивает С.К. Идрышева, «причиной установления государством приведенных норм являлась заинтересованность государства в сохранении и умножении такого имущества, как рабы, то есть наличие публичного интереса в, казалось бы, сугубо частных вещных правоотношениях»[37].

В настоящее время Россия действует аналогично по отношении к ОКН, как в свое время действовал Древний Рим по отношении к рабам. Государство проникает в частные отношения путем установления «публичной обязанности», направленной на сохранение такого имущества, как ОКН.

---

[34] Вавилин Е.В. Принципы гражданского права. Механизм осуществления и защиты гражданских прав : монография. – Саратов : Сарат. гос. юрид. акад., 2012. С. 214.

[35] Козлова Е.Б. Соотношение правовых интересов в договорных отношениях, опосредующих создание объектов недвижимости // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики. 2014. № 2-2(40). С. 96.

[36] Родионова О.М. Публичные и частные интересы в меняющемся гражданском праве России: единство в многообразии // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА). 2023. № 5(105). С. 105.

[37] Идрышева С.К. Публичный договор в гражданском праве. Республики Казахстан: монография: – Астана: ГУ «Институт законодательства Республики Казахстан», 2010. С.100.

Исходя из наличия такой «публичной обязанности» у арендатора, права и обязанности которого возникают непосредственно из договора аренды ОКН, можно сделать вывод о том, что данный вид договора является частно-публичным. Именно императивное включение в договор охранного обязательства позволяет сделать такой вывод. Такая договорная конструкция позволяет не только защищать интересы одного отдельного субъекта (арендатора), но и учитывать интересы общества, что в целом отражает реализацию важного принципа гражданского права – солидарности[38].

К схожим выводам в отношении концессионного соглашения в 1915 году пришел Л.С. Таль, который, анализируя сущность и порядок заключения такого договора, установил, что концедент – орган, осуществляющий городское самоуправление, реализует при вступлении в отношения с концессионером общественные цели, которые выходят за индивидуальную имущественную сферу города, как следствие, выходят за пределы гражданского права[39]. При этом ученый подчеркивал, что в основе концессионного соглашения лежит согласие воль на вступление в правоотношение. Однако конститутивной особенностью такого договора является наделение концессионера не только дополнительными привилегиями (например, освобождение от налогов), но и дополнительными обязанностями «особого свойства» (обязательства по содержанию и пользованию публичным имуществом), а концедента – наделение правом осуществлять дополнительный надзор. Ученый пришел к выводу о раздвоении договорного акта на административный акт и договор. Из концессионного соглашения вытекали одновременно и публичные, и частные правоотношения, как следствие, соглашение являлось «публично-правовым договором», который представлял собой нормативный акт государства, облеченный в форму соглашения[40]. К сожалению, Л.С. Таль подчинил частноправовые основы такого соглашения

---

[38] Богданов Е.В. Принцип солидарности в гражданском праве России / Е.В. Богданов, Е.Е. Богданова, Д.Е. Богданов // Журнал российского права. 2016. № 11(239). С. 40–41.

[39] Таль Л.С. Концессионные договоры городских общественных управлений - С.-Пб.: Тип. т-ва «Обществ. польза», 1915. С. 5, 31.

[40] Таль Л.С. Концессионные договоры городских общественных управлений - С.-Пб.: Тип. т-ва «Обществ. польза», 1915. С. 25.

публичным. Однако, в рамках анализа правовой природы договора аренды ОКН следует отметить, что нормы частного права все же обладают превалирующим значением для возникновения правоотношений, о чем более подробно указано в § 2 главы I настоящего исследования.

В советское время при анализе охранно-арендного договора ученые приходили к выводу о том, что такой договор являлся гражданско-правовым, так как заключался в форме договора аренды, а особенность данного договора заключалась лишь в возложении дополнительных обязательств на арендатора, который должен был «обеспечить такое пользование зданиями, сооружениями, которое позволило бы в максимальной степени гарантировать сохранность того или иного памятника»[41]. При этом в советское время как такового охранного обязательства не существовало – в договоре аренды отдельно прописывались условия о повышенном стандарте использования памятников. Особенно интересным представляется тот факт, что в случае когда памятники находились на балансе предприятий, организаций и учреждений культуры, в качестве формы их охраны применялось охранное обязательство, которое, по мнению В.С. Мартемьянова, являлось договором административно-правового характера, так как накладывало определенную административно-правовую обязанность на владельца[42]. Фактически В.С. Мартемьянов говорил о реализации публичного интереса при передаче памятников предприятиям, организациям и учреждениям культуры путем возложения на них административно-правовой обязанности. Современное охранное обязательство по содержанию похоже на охранное обязательство, существовавшее в СССР.

При анализе договора аренды ОКН также возникает вопрос о возможности признания такого договора смешанным, так как в него включаются имущественные отношения по аренде, а также отношения по проведению определенных работ, направленных на сохранение ОКН.

---

[41] Мартемьянов В.С. Местные Советы и их исполнительные органы как юридические лица [Текст]. - Москва : Юрид. лит., 1975. С. 81.

[42] Мартемьянов В.С. Местные Советы и их исполнительные органы как юридические лица [Текст]. - Москва : Юрид. лит., 1975. С. 85.

Действительно, на арендаторе лежит обязанность организовать выполнение проектных, ремонтно-реставрационных, консервационных, противоаварийных и иных работ по приведению ОКН в то состояние, которое необходимо для сохранения его культурной ценности и воссоздания исторического облика. В таком случае возникает вопрос, возможно ли признать такие отношения подрядными в порядке, предусмотренном главой 37 ГК РФ. Квалифицировать такие отношения как подрядные не представляется возможным, так как арендатор будет вынужден соответствовать определенным требованиям, предъявляемым законодательством.

Согласно п. 6 ст. 45 Закона об ОКН, к проведению работ по сохранению ОКН, включенного в реестр или выявленного, допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сохранению ОКН.

В судебной практике существуют различные позиции по поводу возможности применения к отношениям по аренде ОКН норм главы 37 ГК РФ. Так, дважды при рассмотрении дела № А41-84968/2021 суды кассационной инстанции приходили к выводу о том, что договор аренды ОКН содержит элементы договора подряда[43] либо что «нормы о подряде подлежат применению дополнительно и только к правоотношениям сторон договора при выполнении ответчиком обязательств по выполнению ремонтно-реставрационных работ»[44]. Такое толкование содержания договора аренды ОКН с учетом особенностей организации проведения работ по реставрации ОКН является некорректным.

Непосредственно на арендатора по договору аренды ОКН не возложена обязанность по личному выполнению реставрационных и иных ремонтных работ. Арендатор обязан организовать данную деятельность, проследить, чтобы все работы были выполнены в срок, а также взаимодействовать с государственными органами. Отсутствие специального субъекта на стороне арендатора не позволяет распространить на данные отношения нормы главы 37 ГК РФ.

---

[43] Постановление Арбитражного суда Московского округа от 02.09.2022 № Ф05-17990/2022 по делу № А41-84968/2021 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 14.07.2023).

[44] Постановление Арбитражного суда Московского округа от 09.06.2023 № Ф05-17990/2022 по делу № А41-84968/2021 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 14.07.2023).

В рамках рассмотрения наличия подрядных отношений стоит еще раз обратиться к определению Верховного Суда РФ от 25.01.2018 по делу № 305-ЭС17-17543, в котором утверждается, что правовая природа охранного обязательства не соответствует содержанию подрядных отношений, так как отношения по выполнению охранного обязательства являются безвозмездными. Стоит не согласиться с позицией Верховного Суда РФ о безвозмездности отношений в рамках выполнения охранного обязательства. Арендатор будет выполнять работы по сохранению ОКН с целью впоследствии получить льготную арендную плату, а арендодатель изначально понимает, что, передавая ОКН в аренду, впоследствии будет вынужден снизить арендную плату. Следовательно, такие отношения не являются безвозмездными, так как при заключении договора стороны согласовали способ определения цены по договору путем установления льготной арендной платы впоследствии.

Таким образом, договор аренды ОКН – это гражданско-правовой договор с «публичной обязанностью», так как арендатор как сторона отношений по аренде ОКН обязан соблюдать требования по сохранению ОКН, которые выходят за пределы регулирования частного права. Такая обязанность имеет своим источником не договор, а закон, положения которого лишь дополнительно закрепляются в договоре[45]. Очевидно, в цивилистической конструкции появляется элемент, который в большей степени относится к публичному праву. Такой договор будет являться «смешанным», но не по причине того, что договор будет включать права и обязанности, которые относятся к различным договорным конструкциям, предусмотренным ГК РФ (то есть в порядке п. 3 ст. 421 ГК РФ), а в связи с тем, что будет включать в себя гражданско-правовое регулирование, основанное на диспозитивном методе, и административное регулирование, основанное на императивном методе.

Л.С. Таль, анализируя правовую характеристику концессионного соглашения в дореволюционной России, пришел к выводу, что указанное

[45] Монастырев М.М. Специфика охранного обязательства как условие договоров о передаче объектов культурного наследия // Современное право. 2017. № 12. С. 53.

соглашение является «смешанной сделкой», так как объединяет в себе два разных элемента: административный акт и частноправовой договор[46]. Таким образом, обозначение договора как смешанного возможно признать обоснованным и логичным, так как в его содержание включены, помимо обязательств, возникающих только из одного договора, также обязательства, возникающие из административного акта.

Договор аренды ОКН представляет собой пример конвергенции частноправовых и публично-правовых отношений, что в целом соответствует двуединому началу гражданского права[47], которое, с одной стороны, стремится признать индивидуальность отдельного частного субъекта, но с другой стороны, стремится обеспечить нормальную жизнедеятельность и развитие общества[48].

Таким образом, в основе арендных отношений ОКН лежат нормы гражданского права, но наличие «публичной обязанности» свидетельствует о публично-правовых особенностях договора аренды ОКН:

1. Арендодателем, как правило, является уполномоченный на то государственный (муниципальные) орган либо юридическое лицо, наделенное специальными полномочиями по распоряжению государственным или муниципальным имуществом.

2. При заключении договора аренды ОКН используются конкурсные процедуры (проведение аукциона), устанавливаемые ст. 14.1 Закона об ОКН, ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции»[49].

3. Для вступления в арендные отношения по ОКН могут издаваться специальные акты органов исполнительной власти[50].

---

[46] Таль Л.С. Концессионные договоры городских общественных управлений - С.-Пб.: Тип. т-ва «Обществ. польза», 1915. С. 32.

[47] Сбитнев В.С. Источники правового регулирования отношений, возникающих из договора аренды объектов культурного наследия // Журнал предпринимательского и корпоративного права. 2024. № 2(34). С. 21.

[48] Вавилин Е.В. Общественный интерес в гражданском праве // Седьмой Пермский конгресс ученых-юристов: Сборник научных статей, Пермь, 18-19 ноября 2016 года / Ответственные редакторы В.Г. Голубцов, О.А. Кузнецова. – Пермь: ООО «Издательство «СТАТУТ», 2017. С. 11–12.

[49] Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» // Российская газета. № 162. 27.07.2006.

[50] Постановление Правительства Московской области от 17.03.2016 № 195/8 «О передаче в аренду объекта культурного наследия Московской области, находящегося в собственности Московской области,

4. Объект договора аренды ОКН имеет особый правовой режим, так как представляет особую ценность для общества (публичный интерес).

5. Арендодатель сохраняет за собой определенные полномочия как гарант публичных интересов, в случае неисполнения охранного обязательства арендодатель имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке.

6. За исполнением условий договора в части выполнения охранного обязательства надзирает специально уполномоченный государственный орган, который не является стороной арендных отношений.

Таким образом, можно согласиться с мнением Т.Н. Прохорко о том, что договор – это универсальная конструкция, которая способна выполнять эффективное правовое регулирование общественных отношений как в частной, так и в публичной сфере[51].

Основываясь на общей характеристике договора аренды ОКН, необходимо вывести определение понятия «договор аренды ОКН». 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.

Отдельно стоит обратить внимание на договор аренды ОКН, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Пользоваться и извлекать выгоду из таких объектов в полном объеме невозможно из-за их ненадлежащего состояния (такие объекты находятся в разрушенном или полуразрушенном состоянии).

---

расположенного по адресу: Московская область, Ступинский район, с. Верзилово, ул. Шаховская, вл. 26»// Ежедневные Новости. Подмосковье. № 57. 01.04.2016.

[51] Прохорко Т.Н. Особенности юридической квалификации договора в финансовом праве // Ex jure. 2021. № 4. С.20.

Если в целом рассматривать договор аренды зданий и сооружений, то по такому договору имущество передается во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору (п. 1 ст. 650 ГК РФ). То есть договор аренды зданий и сооружений – это договор о передаче имущества в пользование, согласно которому арендатор заинтересован в пользовании имуществом с момента заключения договора или в иной срок, определенный самим договором. Как подчеркивает В.В. Витрянский, «пользование имуществом при аренде обязательно сопряжено с его эксплуатацией со стороны арендатора». То есть такой признак договора аренды, как передача имущества во временное владение и пользование, отличает его от иных договоров, например, купли-продажи, мены, займа, возмездного оказания услуг[52].

По договору аренды ОКН, находящегося в неудовлетворительном состоянии, у арендатора не возникает возможность пользоваться таким объектом в своих целях с момента передачи ему ОКН и до завершения предусмотренных охранным обязательством работ по восстановлению ОКН (например, реставрационные работы, капитальный ремонт и др.). На проведение указанных работ предусматривается 5-7 лет с момента выдачи охранного обязательства. После завершения работ по сохранению ОКН, находящегося в неудовлетворительном состоянии, арендатор получает разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и/или акт приемки выполненных работ по сохранению ОКН. Таким образом, возможность пользоваться памятником, согласно целям, определенным в законе или в договоре, у арендатора появится после проведения работ по сохранению ОКН и получения документации о вводе объекта в эксплуатацию.

Кроме того, согласно п. 1 ст. 611 ГК РФ, арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. У арендатора сразу должна появиться возможность эксплуатировать имущество, он не должен нести дополнительных материальных и временных затрат на приспособление имущества, в противном случае на

[52] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. 2-е изд., стер. М.: Статут, 2011. С. 429.

арендодателя возлагается ответственность за ненадлежащее исполнение обязательств[53]. Таким образом, очевидно, что состояние имущества, которое передается по договору аренды ОКН, не будет соответствовать его целевому назначению. Представляет интерес вывод, сделанный в судебной практике, о том, что арендная плата не подлежит взысканию, если арендодатель передал по договору имущество без необходимых документов, отсутствие которых исключает эксплуатацию объекта аренды[54].

По договору аренды ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии, арендная плата подлежит уплате после передачи имущества арендатору вне зависимости от его состояния и возможности, а точнее невозможности использовать.

Существующая судебная практика подтверждает, что арендные отношения подразумевают пользование имуществом за соразмерную плату[55], а также что основная обязанность арендодателя по отношению к арендатору заключается в «предоставлении последнему имущества в пользование»[56]. В случае же невозможности использовать объект в связи с тем, что имущество не было передано арендатору (доступ к нему был ограничен арендодателем), такой договор может быть признан расторгнутым[57] либо арендатор освобождается от обязанности уплачивать арендную плату (производить встречное исполнение)[58]. Указанный вывод можно сделать, основываясь на том, что договор является взаимным, а значит, неисполнение обязанности одной стороной договора дает право другой стороне не исполнять свою корреспондирующую обязанность.

---

[53] Богданов Е.В. Договоры в сфере предпринимательства: монография. М.: Проспект, 2018 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 11.09.2024).

[54] Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. № 3. 2002.

[55] Постановление Арбитражного суда Московского округа от 31.03.2021 № Ф05-21152/2018 по делу № А41-79022/2017 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 13.07.2023).

[56] Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. № 3. 2002.

[57] Постановление Арбитражного суда Московского округа от 15.06.2021 № Ф05-10901/2021 по делу № А41-76941/2020 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 13.07.2023).

[58] Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 29 января 2015 г. по делу № 302-ЭС14-735; Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 31.05.2022 № Ф02-1833/2022 по делу № А33-6278/2021 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 13.07.2023).

Договор аренды ОКН, находящегося в неудовлетворительном состоянии, по своей правовой природе является договором аренды с обусловленным исполнением обязательства (ст. 327.1 ГК РФ). Возможность пользоваться ОКН возникнет у лица только после выполнения охранного обязательства – приведения ОКН в состояние пригодное для использования и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и/или акта приемки выполненных работ.

Фактически приведение памятника в состояние пригодное для использования – это и есть исполнение обязанности, в зависимости от выполнения которой у арендатора впоследствии появится право пользования ОКН (обусловленное исполнение). То есть наступление возможности пользоваться имуществом ставится в зависимость от обстоятельства по выполнению работ по сохранению ОКН.

С учетом особенностей договора аренды ОКН, находящегося в неудовлетворительном состоянии, необходимо определить понятие такой договорной конструкции. По договору аренды объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии, арендодатель (наймодатель) обязуется передать арендатору (нанимателю) за плату на льготных условиях во временное владение и пользование объект культурного наследия (памятник истории и культуры) народов Российской Федерации при условии обеспечения арендатором проведения и завершения восстановительных работ, согласно охранному обязательству, а также получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и/или акта приемки выполненных работ, арендатор сможет владеть и пользоваться таким объектом, обеспечивая сохранность и неизменность его облика на протяжении действия договора.

Анализируя правовую природу договора аренды ОКН, его значение для общества и для экономики в целом, необходимо сделать вывод о том, что более корректным является наименование «охранно-арендный договор», которое использовалось до принятия Закона об ОКН в 2002 году. В настоящее время такой термин можно встретить, например, в Законе г. Москвы «Об охране и

использовании недвижимых памятников истории и культуры»[59]. Различия в терминологическом аппарате в сфере охраны ОКН существуют лишь в связи с несовершенством законотворческой деятельности.

Термин «охранно-арендный договор» в большей степени отражает специфику возникающих отношений, так как из названия арендатору по настоящему договору становится понятно, что отношения будут отличаться от аренды в понимании главы 34 ГК РФ.

Далее по тексту настоящей работы будет использоваться устоявшийся в современной науке и практике термин «договор аренды объектов культурного наследия», чтобы различать две отличные друг от друга конструкции договора аренды памятников: «охранно-арендный договор», который заключался до 2002 года, и договор аренды ОКН, который заключается в настоящее время.

Проанализировав особенности договора аренды ОКН, следует сделать вывод о том, что он, с одной стороны, направлен на сохранение и популяризацию ОКН, которые существуют в настоящее время, но с другой стороны, с его помощью происходит внедрение в гражданский оборот ОКН. При этом законодатель предусмотрел возможность заключать договор аренды ОКН как в отношении ОКН, которые возможно использовать в коммерческих целях сразу после заключения договора и передачи имущества, так и в отношении ОКН, которые находятся в неудовлетворительном состоянии, а их использование после заключения договора и до выполнения определенных работ невозможно.

## § 2. Основания возникновения и цели обязательства по аренде объектов культурного наследия

Структура обязательства, возникающего из договора аренды ОКН, не укладывается в структуру простого обязательства, предусмотренную ст. 307 ГК РФ, когда на одно лицо (должника) возлагается совершение одного

[59] Закон г. Москвы от 14.07.2000 № 26 «Об охране и использовании недвижимых памятников истории и культуры» // Вестник Мэрии Москвы. № 27. октябрь. 2000.

конкретного действия (например, передать имущество, выполнить работу). Отношения в сфере аренды ОКН представляют собой более сложную правовую конструкцию, которая, помимо вытекающих из названия самого договора обязательств, возлагает дополнительные обязательства по сохранению ОКН.

Рассматривая содержание правоотношений, возникающих из договора аренды ОКН, следует констатировать факт, что при заключении договора на арендатора возлагаются две группы обязательств.

Первая группа обязательств, возникающих из договора аренды ОКН, – это арендные обязательства, которые связаны с порядком передачи имущества во владение и пользование, внесением арендной платы и установлением назначения использования передаваемого объекта.

Вторая группа отношений, возникающих из договора, связана с наличием у арендатора обязательств по сохранению ОКН и проведением восстановительных работ. Такие обязанности, содержащиеся в охранном обязательстве, которые является неотъемлемой частью договора, не устанавливаются арендодателем, они могут быть только дополнительно внесены в договор аренды по инициативе собственника или лица, у которого памятник находится на праве оперативного управления или хозяйственного ведения. Так как охранное обязательство принимается органом охраны не в отношении субъекта правоотношений, а в отношении ОКН, то его действия распространяются на всех законных владельцев памятников, в том числе и на арендаторов.

Указанные обязательства возникают одновременно – при заключении договора. Существование правоотношений без включения в договор двух видов обязательств невозможно. Как следствие, обязательство, возникающее в связи с передачей в аренду ОКН, является единым. В данном случае вывод о единстве обязательства, возникающего в связи с передачей ОКН в аренду, полностью коррелируется с позицией В.В. Кулакова, который утверждает, что структурно

сложное обязательство – это единое обязательство, а не совокупность простых обязательств[60].

При этом можно согласиться с А.А. Кириченковой, что охранное обязательство представляет собой акцессорное властное обязательство, которое принимается специализированным органом государственной власти и возлагает на арендатора обязанности по сохранению ОКН с целью недопущения утраты и разрушения такого объекта[61].

Несмотря на то, что обязательства по сохранению ОКН возникают одновременно с обязательствами по аренде, они являются дополнительными (акцессорными) по отношению к арендным, без которых при этом в целом невозможно возникновение обязательств по аренде ОКН.

На содержание второй группы обязательств стороны повлиять не могут, они строго урегулированы охранным обязательством и зачастую дублируются в тексте договора, что представляется излишним. Достаточно лишь указать реквизиты соответствующего охранного обязательства в договоре. Данная особенность договора схожа с договорами, которые заключались в период плановой экономики в СССР. О.Р. Халфина подчеркивала, что договоры, заключаемые в рамках плановых отношений, содержали все условия, определенные в плане, и только дополнялись договорными условиями, как следствие, общая обязанность устанавливалась планом, а при заключении договора такие обязательства конкретизировались и дополнялись рядом новых[62]. Близкая по содержанию ситуация возникает в связи с передачей в аренду ОКН, так как содержание обязательств по сохранению ОКН не зависят от воли сторон, арендатор лишь соглашается с ними, вступая в правоотношения. Непосредственно арендные обязательства возникают путем формального согласования воль сторон, так стороны могут влиять на содержание обязательств. Необходимо отметить, что

---

[60] Кулаков В.В. Обязательство и осложнения его структуры в гражданском праве России : монография - Москва : Российская академия правосудия, 2009. С. 97.

[61] Кириченкова А.А. Охранное обязательство как мера по усилению контроля за сохранением объекта культурного наследия // Ленинградский юридический журнал. 2021. № 3 (65). С. 109.

[62] Халфина Р.О. Значение и сущность договора в советском социалистическом гражданском праве / Акад. наук СССР. Ин-т права. – Москва : Изд-во Акад. наук СССР, 1954. С. 20, 23.

арендные обязательства в рамках договора аренды ОКН не дополняют и не конкретизируют обязательства по сохранению памятника, а являются самостоятельными.

Рассматривая содержание отношений, возникающих из договора аренды ОКН, можно определить, что такое обязательство является сложно структурным, так как включает в себя две группы отношений.

Наличие сложной структуры в обязательстве по передаче в аренду ОКН связано непосредственно с тем, что основанием возникновения правоотношений являются несколько независимых юридических фактов.

Первый факт – это сам договор. Стороны отношений согласуют существенные условия, закрепляют права и обязанности, передают памятник во владение и пользование.

Второй факт – это охранное обязательство, которое возлагает на владельца обязательства по сохранению ОКН. Отсутствие в тексте договора условия, что арендатор обязуется выполнять требования, предусмотренные охранным обязательством, влечет ничтожность самого договора (п. 10 ст. 48 Закона об ОКН). При этом само охранное обязательство может быть утверждено после передачи в аренду памятника, но в обязательном порядке должно включаться в договор впоследствии. Охранное обязательство – это административный акт, в котором государство выразило свою волю в отношении конкретного памятника (не создается общее правило поведение). Реализация такой воли (содержания охранного обязательства) возлагается на собственника или иного законного владельца памятника. Хотя в таком возложении возможно увидеть имущественный характер «отношений», однако такое возложение носит исключительно публичный (административный) характер и самостоятельно не порождает гражданско-правовые отношения. В подтверждение указанной мысли следует проанализировать ответственность, возникающую в связи с неисполнением охранного обязательства. Если ее не исполняет собственник, то государство привлекает такое лицо к административной или уголовной ответственности, а если не исполняет арендатор или иной субъект, которому предоставлен памятник во

временное владение и пользование по договору, то в первую очередь ответственность будет являться гражданско-правовой.

Утвержденное органом охраны охранное обязательство само по себе не порождает возникновение обязательственных отношений – необходимо заключение договора. Следует провести аналогию с плановыми обязательствами и отметить – в советское время ученые признавали, что акты планирования самостоятельно не влекут возникновения обязательств, при этом отмечалось, что такие акты имеют «юридическое (и весьма важное) значение»[63] и являются «необходимой предпосылкой, необходимым условием»[64], так как они являются основой заключаемых договоров. Схожий вывод возможно сделать и по отношению к охранному обязательству, которое утверждается актом органа государственной власти. Утверждение охранного обязательства не обязывает никого вступать в какие-либо правоотношения, не возлагает обязательств. Однако такому охранному документу государство придало особое юридическое значение. Невключение такого условия в договор аренды будет влечь его ничтожность. Существенным отличием охранного обязательства от акта планирования является то, что в советское время многие договоры были поставлены в зависимость от планов, то есть заключались согласно плановому предписанию (носили обслуживающий характер). В настоящее время обязанность арендатора исполнять требования, предусмотренные в охранном обязательстве, возникает исключительно одновременно с добровольным вступлением в договорные отношения. То есть роль договора и в целом свободы волеизъявления сторон занимают приоритетное значение для возникновения обязательств по аренде ОКН. В советское время договор выполнял вспомогательную функцию по отношению к плановому заданию.

---

[63] Новицкий И.Б. Общее учение об обязательстве / Лунц Л.А., Новицкий И.Б. - М.: Госюриздат, 1950. – 416 с. С. 78; Халфина Р.О. Значение и сущность договора в советском социалистическом гражданском праве / Акад. наук СССР. Ин-т права. – Москва : Изд-во Акад. наук СССР, 1954. С. 124.

[64] Халфина Р.О. Значение и сущность договора в советском социалистическом гражданском праве / Акад. наук СССР. Ин-т права. – Москва : Изд-во Акад. наук СССР, 1954. С. 141, 161.

Еще одним отличием обязательства, возникающего в связи с передачей в аренду ОКН, от планового обязательства является отсутствие в охранном обязательстве субъекта, на которого будет впоследствии возложено исполнение. Установлено, что обязанность по сохранению ОКН будет выполнять собственник. Однако оно может быть возложено вследствие заключения договора на иного законного владельца. Как подчеркивал О.С. Иоффе, плановый акт как основание возникновения обязательства определял, помимо предмета и количественных показателей, субъектов обязательства[65]. Охранное обязательство не содержит строгого определения субъектного состава.

Таким образом, для возникновения отношений по аренде ОКН недостаточно наличия одного факта заключения договора. Необходимо, чтобы органом охраны было утверждено охранное обязательство, в котором будут закреплены условия сохранения, пользования и эксплуатации памятника. Административный акт, в нашем случае охранное обязательство, как справедливо отмечает М.М. Агарков, определяет содержание отношений, условие действительности сделки, которая должна заключаться собственником или иным законным владельцем[66]. При этом содержание договора не может противоречить требованиям, содержащимся в охранном обязательстве. Договор может только расширять содержание отношений.

Анализируя основания возникновения концессионного обязательства в дореволюционной России, Л.С. Таль пришел к идентичному выводу, что для его возникновения необходимо существование двух оснований: акта власти и соглашения с концессионером[67].

Особенностью возникновения отношений по аренде памятников является то, что акт органа охраны, который будет утверждать охранное обязательство, может быть принят как до заключения договора аренды, так и после. При этом сам

---

[65] Иоффе О.С. Обязательственное право. М., «Юрид. лит.», 1975. С. 19.

[66] Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву - Москва : Юридическое издательство НКЮ СССР, 1940. С. 116.

[67] Таль Л.С. Концессионные договоры городских общественных управлений - С.-Пб.: Тип. т-ва «Обществ. польза», 1915. С. 18.

договор будет считаться заключенным, он не будет признаваться ничтожным. Охранное обязательство может в таком случае временно заменяться иными документами, которые закрепляют условия использования памятника и были приняты по ранее действовавшему законодательству (охранно-арендный договор, охранный договор, охранное обязательство, а также паспорт объекта культурного наследия (при его наличии). Либо же требования, предусмотренные охранным обязательством, будут включаться в договор после получения указанного охранного обязательства собственником (п. 8, 9 ст. 48 Закона об ОКН), а до этого времени на арендатора будет возложена общая обязанность по сохранению ОКН в связи с принятием решения о включении объекта в реестр ОКН.

Принятие второго юридического факта – охранного обязательства, без которого договор будет считаться ничтожным, – может быть отложено во времени. Это связано со спецификой самого объекта по договору, так как проведение историко-культурной экспертизы может занимать длительное время, а необходимость сохранения ОКН не всегда позволяет ждать прохождения всех формальных процедур.

Таким образом, при отсутствии утвержденного охранного обязательства на момент заключения договора для возникновения обязательств по аренде ОКН необходимо будет наличие трех юридических фактов. Третьим юридическим фактом будет являться охранный документ, принятый по ранее действующему законодательству (при его наличии), либо решение уполномоченного органа о включении объекта в реестр ОКН, в связи с которым на арендатора будет возлагаться определенная законом обязанность по сохранению ОКН. Такой юридический факт будет иметь юридическое значение только на протяжении определенного времени, так как будет восполнять отсутствие требований по сохранению ОКН, установленных в охранном обязательстве, что позволяет обозначить его в зависимости от цели как промежуточный юридический факт.

Отсутствие охранного обязательства на момент заключения договора аренды ОКН позволяет прийти к выводу о возникновении промежуточных правовых последствий, которые появляются вследствие заключения договора при наличия

охранного документа либо факта внесения объекта в реестр ОКН. В таком случае юридический состав будет являться незавершенным до момента принятия охранного обязательства уполномоченным органом. С момента утверждения охранного обязательства состав правоотношения будет считаться полным (завершенным), как следствие, стороны приобретут права и обязанности в полном объеме.

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 цивилистической науке признают возможность существования незавершенного юридического состава. О.С. Иоффе считает, что «при наступлении некоторых или хотя бы даже одного из фактов, являющихся элементами юридического основания права, могут наступить известные, хотя и незавершенные, правовые последствия»[68]. Ученый обосновывает наличие незавершенных юридических составов тем, что образование субъективного права – это «длительный процесс, разобщенный во времени по отдельным стадиям, каждая из которых вызывает свои обособленные, хотя и далеко не завершенные, юридические последствия»[69].

Правовое регулирование в сфере охраны ОКН устанавливает особенности, которые влияют на возникновение обязательств по аренде ОКН, закрепляет возможность накопления (принятия) одного из элементов юридического состава после заключения договора. О возможности накопления очередного элемента юридического состава, которая должна предусматриваться в норме права, также писал В.Б. Исаков[70]. Ученый не отрицал, что юридическому составу присуща «дополнительная функция как предварительное юридическое воздействие на

[68] Иоффе О.С. Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права». Москва : Статут, 2009. С. 634.

[69] Иоффе О.С. Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права». Москва : Статут, 2009. С. 294.

[70] Исаков В.Б. Юридические факты в советском праве. Издательство Саратовского университета, 1980. С. 107–108, 116.

общественные отношения», а также выделял юридические составы с неопределенным порядком накопления юридических фактов[71]. В случае с арендой памятников неопределенный порядок накопления юридических фактов, необходимых для возникновения правоотношения, закреплен законодательно.

Представляется обоснованной позиция А.Г. Певзнера, который считает, что правовым последствием незавершенного фактического состава является возникновение правового отношения «менее интенсивного» характера[72]. В рамках обязательств по сохранению ОКН на арендатора до принятия охранного обязательства возлагаются обязанности в общем виде, без конкретизации в отношении объекта по договору, тем самым такие обязательства можно признать «менее интенсивными», так как арендатор должен лишь поддерживать памятник в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии и не проводить работ, изменяющих предмет охраны.

Таким образом, правоотношение приобретет завершенный вид только после утверждения охранного обязательства, что не исключает возникновения определенных прав и обязанностей до его принятия.

Договор аренды ОКН устанавливает только факт вступления в правоотношения, которые детально урегулированы нормативным правовым актом, в связи с чем на содержание таких отношений (отношений по сохранению ОКН) не могут влиять стороны. У сторон остается возможность влиять и согласовывать только первую группу обязательств – арендные, возникновение и содержание которых зависит от воли сторон (при этом типовые формы договоров аренды ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии, также закрепляют условия о цене, сроке договора, на которые стороны также не могут повлиять). Исполняя договор аренды ОКН, стороны исполняют обязательство перед государством и обществом по сохранению памятников.

---

[71] Исаков В.Б. Юридические факты в советском праве. Издательство Саратовского университета, 1980. С. 76, 107.

[72] Певзнер А.Г. Понятие гражданского правоотношения и некоторые вопросы теории субъективных гражданских прав // Ученые записки ВЮЗИ, 1958. Вып. V. С.14–15.

Таким образом, в случае с договором аренды ОКН обязательства возникают как из договора – гражданско-правового акта (сделки), так и из административного акта – акта органа охраны ОКН. То есть для возникновения отношений необходим сложный юридический состав, наличие которого влечет возложение на стороны договора аренды ОКН всей совокупности прав и обязанностей. Возникновение отношений из административного акта рассматривал М.М. Агарков, который исследовал данный вопрос в рамках плановой экономики и пришел к выводу, что административный акт может иметь значение в рамках возникновения обязательственных отношений, а также выступать одним из юридических фактов вместе с договором, которые необходимы для возникновения обязательства[73]. Р.О. Халфина утверждала, что в плановой экономике имущественные «правоотношения возникают до и помимо договора»[74]. При этом необходимо согласиться с позицией М.М. Агаркова, что самостоятельно административный акт (в случае с арендой ОКН – охранное обязательство) не порождает возникновение обязательства[75]. Необходимым условием возникновения правоотношения будет заключение договора. Недостаточность административного акта для возникновения гражданско-правовых обязательств также подчеркивал О.С. Иоффе[76]. Ученый считал, что для выполнения конкретного планового задания необходимо, чтобы стороны заключили договор с определением конкретных контрагентов[77]. Указанный вывод можно применить к отношениям по аренде ОКН.

В настоящее время Россия перешла к рыночной экономике, но советское прошлое и правовые механизмы в правоприменительной практике сохраняются.

Существование в законодательстве такого института как аренда ОКН возможно объяснить целью самого обязательства. Как отмечает В.В. Кулаков,

---

[73] Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву - Москва : Юридическое издательство НКЮ СССР, 1940. С. 115, 121–123.

[74] Халфина Р.О. Значение и сущность договора в советском социалистическом гражданском праве / Акад. наук СССР. Ин-т права. – Москва : Изд-во Акад. наук СССР, 1954. С. 19.

[75] Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву - Москва : Юридическое издательство НКЮ СССР, 1940. С. 116.

[76] Иоффе О.С. Обязательственное право. М., «Юрид. лит.», 1975. С. 42.

[77] Там же. С. 158.

именно общая цель обязательства является тем признаком, который позволяет выявить неразрывно связанные обязательства.

Единой (общей) правовой целью[78] – идеальным результатом, который заложен законодателем в правовой норме[79], договора аренды ОКН является сохранение памятников. Вступая в названные правоотношения, государство (арендодатель, кредитор) заинтересовано в первую очередь в сохранении памятников, используя метод привлечения частных инвестиций. Именно единая правовая цель является причиной существования обязательственного правоотношения по аренде памятников. При этом получение денежных средств от сдачи в аренду ОКН не является целью заключения договора аренды ОКН. В случае когда объектом по договору аренды памятника выступает ОКН, находящийся в неудовлетворительном состоянии, арендодатель вовсе получает незначительную плату в виде 1 руб. за 1 кв. м. Единая правовая цель для арендатора в таком случае также будет совпадать с целью арендодателя, так как должник по рассматриваемому договору, вступая в правоотношения, добровольно принимает на себя дополнительные обязательства по сохранению ОКН, которые не возникли бы, если бы объектом по договору являлся иной объект (не памятник). То есть арендатор принимает правовые последствия, которые возникнут в случае заключения договора, и соглашается на них. Как следствие, его деятельность также направлена на сохранение ОКН.

Стоит в таком случае отграничить экономические цели договора, которые будут преследовать стороны, вступая в правоотношения, от единой правовой цели, которая заложена государством в данную конкретную конструкцию обязательства. Для арендатора экономической целью договора будет являться желание получить престижный исторический объект с возможностью установления льготной

---

[78] Кулаков В.В. при раскрытии конструкции сложно структурного обязательства использует указанный термин (Кулаков В.В. Сложные обязательства в гражданском праве. автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. – М., 2011. С. 10.). Нам представляется такой термин удачным, так как позволяет отделить цели каждой из сторон обязательства от той цели, которую преследует законодатель, закрепляя в законе, такую конструкцию договора.

[79] Вавилин Е.В. Принципы гражданского права. Механизм осуществления и защиты гражданских прав : монография. – Саратов : Сарат. гос. юрид. акад., 2012. С. 37.

арендной платы, что позволит пользоваться определенными преференциями и извлекать повышенный доход. Арендодатель также преследует экономическую цель – переложение бремени по содержанию памятников (существенных денежных и временных ресурсов) на частного субъекта. Государству и муниципалитетам часто недостаточно бюджетных средств, чтобы проводить дорогостоящие реставрации, поддерживать на протяжении длительного времени в надлежащем состоянии памятники, которых в России значительное количество.

Как следствие, государство создало специальный правовой механизм (частично позаимствовав и усовершенствовав институт из советского законодательства) по сохранению памятников путем привлечения частных инвестиций, что фактически является примером государственно-частного взаимодействия. Следовательно, единой правовой целью обязательств, связанных с передачей в аренду ОКН, является сохранение памятников. Экономические цели в таком случае у сторон отличаются, что присуще сторонам различных договоров в рамках рыночных правоотношений.

О второстепенности частнохозяйственной задачи (экономической цели) по сравнению с общественно-хозяйственной (единой правовой цели) при анализе концессионного соглашения также писал Л.С. Таль[80], что дополнительно свидетельствует о значимости выделения целей обязательства для определения правовой природы договора.

О существовании основной и конкретной целей обязательства писал И.Б. Новицкий, который, рассматривая плановые отношения, утверждал, что во всех обязательствах существует основная цель – выполнение плана – и конкретные цели – удовлетворение потребностей субъектов отношений[81]. Также рассматривал общие и непосредственные цели О.С. Иоффе[82]. Под общими целями ученый понимал цель гражданского правоотношения – строительство коммунизма,

---

[80] Таль Л.С. Концессионные договоры городских общественных управлений - С.-Пб.: Тип. т-ва «Обществ. польза», 1915. С. 29.

[81] Новицкий И.Б. Общее учение об обязательстве / Лунц Л.А., Новицкий И.Б. - М.: Госюриздат, 1950. С. 62.

[82] Иоффе О.С. Обязательственное право. М., «Юрид. лит.», 1975. С. 8.

выполнение плана, под непосредственными целями – удовлетворение личных потребностей граждан и организаций. Данная концепция, заложенная советскими учеными в середине прошлого столетия, актуальна и сейчас. В рамках настоящего исследования основная цель обязательства обозначена как единая правовая цель, а конкретные цели – как экономические.

Именно существование единой правовой цели, определение которой в том числе возможно с опорой на ч. 3 ст. 44 Конституции РФ (обязанность каждого заботиться о сохранении исторического и культурного наследия), позволяет связать два простых обязательства в одно единое сложно структурное обязательство. Существование такого обязательства влечет формирование особого содержания правоотношений, порядка возникновения, изменения и прекращения обязательств, а также закрепление повышенной ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств.

Стороны договора, как справедливо отмечает О.Р. Халфина, добиваясь своих конкретных целей, способствуют достижению общей цели обязательства[83]. В рамках договора аренды ОКН арендатор, проводя работы по сохранению ОКН, пользуясь памятником, реализует единую правовую цель – приводит ОКН в удовлетворительное состояние и включает его в гражданский оборот. Населению становится доступен памятник для посещения и просвещения, что свидетельствует о реализации единой правовой цели обязательства по сохранению ОКН.

В отличие от обязательств, существовавших в советский период, в настоящее время единая правовая цель не направлена на удовлетворение государственного плана[84], отсутствуют строгие критерии в рамках исполнения обязательств. Однако договор аренды ОКН сохранил в себе советское наследие в виде единой правовой цели обязательства. В настоящее время единая правовая цель обязательства, возникающего в связи с передачей в аренду ОКН, обладает культурно-значимым, социальным характером и в меньшей степени направлена на развитие

---

[83] Халфина Р.О. Значение и сущность договора в советском социалистическом гражданском праве / Акад. наук СССР. Ин-т права. — Москва : Изд-во Акад. наук СССР, 1954. С. 116.

[84] Халфина Р.О. Значение и сущность договора в советском социалистическом гражданском праве / Акад. наук СССР. Ин-т права. – Москва : Изд-во Акад. наук СССР, 1954. С. 117–118.

хозяйственной жизни России. Государство не принуждает вступать в такие отношения, однако иными методами – экономическими (закрепление в законе возможности аренды по льготной арендной плате) – создает условия для свободного добровольного вступления граждан и юридических лиц в такие отношения.

В трудах советских ученых общая цель обязательства пропитана политической конъектурой, обосновывается существовавшей политической системой страны. В настоящее время проследить единую правовую цель каждого обязательства представляется крайне затруднительным, так как превалируют в рамках рыночной экономики непосредственные цели каждого отдельного субъекта правоотношений. Однако, анализируя отношения, правовые нормы в сфере аренды ОКН, возможно проследить единую правовую цель обязательства, что впоследствии позволяет определить специфику правоотношений сторон, а также решить практические вопросы, связанные с толкованием норм, с последствиями неисполнения обязательств.

Государство, закрепляя в законодательстве различные формы государственно-частного взаимодействия в рамках сохранения ОКН, к которым, помимо договора аренды ОКН, относятся концессионные соглашения[85], соглашения о государственно-частном партнерстве[86], договоры безвозмездного пользования ОКН, решает важную экономическую задачу, которая стоит в первую очередь перед самим государством, по сохранению исторического наследия и передаче исторической памяти будущим поколениям. В таком случае следует согласиться с утверждением В.М. Гордона, который считал, что «правовая цель является средством достижения экономической задачи»[87]. В рамках существующих в современной России механизмов сохранения ОКН государство

[85] Федеральный закон от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» // Российская газета. № 161. 26.07.2005.

[86] Федеральный закон от 13.07.2015 № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 156. 17.07.2015.

[87] Гордон В.М. Система договоров в советском гражданском праве // Уч. зап. Харьковского юрид. ин-та. 1954. Вып. V. С. 85.

реализует единую правовую цель – сохранение ОКН с помощью различных правовых механизмов, что подчеркивает особое внимание государства к проблеме исторического и культурного наследия и направлено на решение важной экономической задачи.

Обычно обязательства (подрядные, арендные, транспортные и иные) обладают только непосредственными (экономическими) целями, в них сложно определить общую цель, если не рассматривать ее как регулирование общественных отношений. Как следствие, отношениям, возникающим в связи с передачей в аренду ОКН, свойственно особое отличие – наличие единой правовой цели, что позволяет их выделить среди всего многообразия обязательств в отдельную группу, а также сближает такие отношения с обязательствами, существовавшими в советское время.

Выделяя отдельный вид сложно структурных обязательств, В.В. Кулаков предложил обозначить критерии, по которым возможно установить, что обязательству присущи признаки сложно структурного обязательства: субъектный состав, объект, содержание отношений[88]. Представляется, что предложенные критерии выделения и определения специфики сложно структурного обязательства, основанные на элементах обязательственного правоотношения, являются релевантными, так как позволяют определить те признаки, которые характеризуют сложную природу конкретных правоотношений.

Основным критерием, который позволяет определить обязательства по аренде ОКН как сложно структурные, является именно содержание таких правоотношений, которое включает в себе две группы обязательств, вытекающих из арендных отношений и из обязательств по сохранению ОКН. Более подробно особенности содержания правоотношений рассмотрены в § 1-2 главы II настоящего исследования.

В данный момент следует остановиться на специфике содержания правоотношений, возникающих в связи с передачей в аренду ОКН. Возложение на

---

[88] Кулаков В.В. Обязательство и осложнения его структуры в гражданском праве России : монография - Москва : Российская академия правосудия, 2009. С. 96.

арендатора обязательств по сохранению ОКН, под которыми подразумеваются обязанности арендатора по консервации, ремонту, реставрации, приспособлению ОКН для современного использования и в которые включаются научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ (п. 1 ст. 40 Закона об ОКН), не подразумевают выполнение указанных работ непосредственно арендатором. Специфика данного возложения заключается в том, что арендатор обязан организовать (обеспечить выполнение) все необходимые работы по сохранению ОКН. В большинстве случаев арендатор вовсе самостоятельно не может их выполнять, так как не обладает специальной правоспособностью, которой, например, обладают организации, имеющие лицензию на выполнение реставрационных работ по сохранению ОКН[89].

Как следствие, для достижения единой правовой цели обязательств, возникающих в связи с передачей в аренду ОКН, арендатор исполняет обязательства по организации работ по сохранению ОКН (заключает договоры на реставрацию, проведение изыскательских, проектных работ и т.д.). Самостоятельно арендатор может выполнять лишь отдельные обязанности, например, по обеспечению доступа к памятнику, по содержанию и сохранению памятника в установленном состоянии.

Таким образом, юридический факт заключения договора аренды ОКН порождает заключение иных договоров, единой правовой целью которых также будет являться сохранение ОКН. К таким договорам можно отнести подрядные договоры, договоры на проведение научно-исследовательских, изыскательских, проектных и производственных работ.

---

[89] Постановление Правительства РФ от 28.01.2022 № 67 «О лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» (вместе с «Положением о лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации») // Собрание законодательства РФ. 07.02.2022. № 6, ст. 878.

Рассматриваемые правоотношения также можно включить в сложную структуру обязательств, возникающих в связи с передачей в аренду памятника, так как они будут преследовать ту же правовую цель, что и основной договор. При условии, что в текст таких договоров будет включаться положение о том, что они заключены во исполнение договора аренды ОКН, а исполнители/подрядчики также обязуются соблюдать требования, установленные в охранном обязательстве.

Кроме того, работы, которые выполняются подрядчиком, будут впоследствии приниматься не только арендатором (заказчиком по договору подряда), но и арендодателем (собственником памятника) и в первую очередь органом охраны. В случае непринятия таких работ в связи с их несоответствием требованиям охранного обязательства подрядчик должен нести риск неоплаты или неполной оплаты за исполнение обязательств, что свидетельствует об опосредованном, но участии такого лица в сложно структурных обязательствах, возникающих в связи с передачей в аренду ОКН и заключением подрядного договора.

Схожий правовой механизм существовал в советской период – план и заключаемые на основании такого плана договоры. Правовым различием сложно структурных отношений, возникающих из договора аренды ОКН, и отношений, возникающих из утвержденного плана, является обязанность заключить такой договор. Как считал М.М. Агарков, обязанность заключить договор в связи с выдачей планового задания лежит на обеих сторонах отношений[90], в случае же с арендой памятников по действующему законодательству такая обязанность возлагается только лишь на арендатора. Подрядчики не обязаны заключать такой договор, они лишь имеют право, руководствуясь принципом свободы договора, вступить в правоотношения с арендатором и принять на себя обязательства по проведению реставрационных работ по сохранению ОКН либо научно-исследовательских, изыскательских работ. Наличие или отсутствие такой обязанности у подрядчика не может выступать признаком, который бы

[90] Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву - Москва : Юридическое издательство НКЮ СССР, 1940. С. 120.

свидетельствовал об отсутствии единой правовой цели обязательства и, как следствие, сложной структуры самого обязательства.

Как пишет А.А. Громов, наличие общей цели обязательства или одного объекта может объединять несколько взаимосвязанных сделок в одну договорную цепочку[91]. В рамках договорной цепочки прекращение одного обязательства может привести к прекращению обязательства, возникающего из другого договора, или к появлению дополнительного права у одного из участников правоотношений.

В развитие мысли ученого следует отметить, что договоры, которые заключаются во исполнение обязательств арендатора по договору аренды ОКН, необходимо не только относить к одной договорной цепочке, но и включать в единое сложно структурное обязательство.

Действующее законодательство не предусматривает обязанности подрядчика при выполнении работ на ОКН соблюдать требования охранного обязательства, не предусматривается также обязанность включать в подрядный договор условия о необходимости соблюдать охранное обязательство. Закономерным для создания более качественного механизма охраны памятников видится включать также в договоры, которые заключаются владельцами ОКН в связи с необходимостью проведения различных работ, направленных на сохранение ОКН, под угрозой его ничтожности, обязанность по выполнению подрядчиком (исполнителем) требований охранного обязательства по аналогии с тем, как это условие включается в договор аренды ОКН.

Таким образом, продолжая развитие теории М.М. Агаркова о сложных обязательствах, необходимо добавить, что совокупность договоров, возникающих в связи с общим юридическим фактом (утверждение охранного обязательства), объединенных единой правовой целью, необходимо также признавать сложным (сложно структурным) обязательством. Схожая сложно структурная связь обязательств существовала и в советское время, когда заключались генеральные

[91] Громов А.А. Проявления принципа относительности обязательств в ГК РФ и судебной практике. Комментарий к п. 3 ст. 308 ГК РФ // Законодательство. 2023. № 5 // СПС Гарант (дата обращения: 22.10.2024).

договоры, например, между центрами поставщиков и центрами потребителей (при этом такие договоры не содержали обязательства по поставке, в них содержалось обязательство по организации поставки), а во исполнение этих договоров заключались локальные договоры[92]. Существенным отличием генеральных и локальных договоров на поставку, заключаемых в СССР, и договоров на выполнение работ, заключаемых в настоящее время арендаторами и организациями, которые проводят работы по сохранению ОКН, заключается в наличии свободы в заключении таких договоров. Подрядчик может отказаться от заключения договора, а арендатор имеет возможность выбрать организацию, которая будет выполнять такие работы. В советское время генеральные договоры ограничивали вовсе такую возможность, так определялись конкретные контрагенты, с которыми должны были быть заключены договоры. Схожесть прослеживается в том, что содержание локальных договоров практически полностью зависело от содержания генерального договора. Содержание договора подряда будет включать все требования, предусмотренные охранным обязательством, включенным в договор аренды ОКН. Обязательство заключить локальный договор во исполнение генерального договора О.Р. Халфина квалифицировала как административно-правовое обязательство[93]. В рамках отношений по аренде ОКН обязательство организовать работы по сохранению ОКН фактически также является административно-правовым (публично-правовым), но отношения, вытекающие из договора подряда, будут обладать исключительно гражданско-правовыми признаками. Хотя О.Р. Халфина и не обозначила совокупность названных обязательств как сложные или структурно сложные, которые связаны единой правовой целью, однако представляется возможным все же сделать такой вывод и применить его к существующим отношениям, возникающим в связи с передачей в аренду ОКН.

---

[92] Халфина Р.О. Значение и сущность договора в советском социалистическом гражданском праве / Акад. наук СССР. Ин-т права. — Москва : Изд-во Акад. наук СССР, 1954. С. 94–95.

[93] Халфина Р.О. Значение и сущность договора в советском социалистическом гражданском праве / Акад. наук СССР. Ин-т права. — Москва : Изд-во Акад. наук СССР, 1954. С. 97–98.

Нет необходимости ограничиваться простой структурой обязательств, когда участниками правоотношений выступают исключительно два субъекта, обладающие взаимными правами и обязанностями по отношению друг к другу. Развитие гражданского оборота в настоящее время позволяет расширительно смотреть на концепцию обязательства, включая в него несколько взаимосвязанных единой правовой целью обязательств, в рамках которых каждое последующее обязательство возникает исключительно по причине существования предыдущего.

Следующим основанием выделения сложно структурного обязательства, как подчеркивает В.В. Кулаков, является субъектный состав.

Субъектами отношений по передаче в аренду ОКН, находящихся в государственной или муниципальной собственности, являются арендодатель – публично-правовое образование либо специально уполномоченное юридическое лицо, на балансе которого закреплен памятник, а также арендатор, на стороне которого может выступать любой субъект правоотношений. Учитывая специфику договора и практику, зачастую арендаторами являются юридические лица и индивидуальные предприниматели.

При этом в рамках обязательственных отношений по аренде ОКН определенную роль играет орган охраны ОКН, который, с одной стороны, выполняет публичные функции – надзор за соблюдением законодательства о сохранении ОКН, с другой стороны, выступает участником отношений.

Орган охраны в обязательствах по аренде ОКН возможно обозначить как третье лицо. Согласно позиции М.И. Брагинского, третье лицо – это тот, кто, не относясь к числу контрагентов, оказывается в юридически значимой связи с одним из них либо обоими[94]. Орган охраны в правоотношениях по аренде ОКН занимает определенную роль и может оказывать влияние на правоотношения. С органом охраны согласуется проведение работ по сохранению ОКН, арендаторы обязуются информировать такие органы о повреждениях, авариях, возникших на ОКН (подробнее о правах органа охраны см. в § 2 II главы настоящего исследования).

[94] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения. М., 1998. С. 290.

При этом если ОКН принадлежит Российской Федерации, то для установления льготной арендной платы необходимо получить положительное заключение в Министерстве культуры Российской Федерации (п. 8 Постановления Правительства РФ от 04.10.2012 № 1005), что свидетельствует об участие на стороне арендодателя как третьего лица органа охраны. Стороны самостоятельно не имеют права устанавливать льготный размер арендной платы, то есть ограничены в возможности на основании соглашения изменить размер платы по договору. При этом следует подчеркнуть, что в рамках арендных отношений определение цены договора по общему правилу отнесено к правомочиям сторон и не зависит от воли третьих лиц.

Если в аренду передается ОКН, находящийся в неудовлетворительном состоянии, то орган охраны вовсе наделен полномочиями по согласованию проекта договора (п. 4 Постановления Правительства РФ № 966). Соответствующий орган может отказать в согласовании. В таком случае договор аренды ОКН не будет заключен. Как следствие, для возникновения обязательства, помимо самого договора и охранного обязательства, необходимо административное разрешение органа охраны (третий юридический факт).

Таким образом, очевидно, что орган охраны влияет не только на динамику обязательств, но в определенных случаях влияет и на факт заключения договора.

Как справедливо указывает А.А. Громов, возможность третьих лиц влиять на обязательственные требования обусловлена тем, что такие требования не обладают самодостаточностью, они служат иной цели – обращению товаров, работ и услуг в гражданском обороте[95]. В случае аренды ОКН единой правовой целью будет являться сохранение памятников, что в том числе позволяет органам охраны ОКН оказывать влияние на отношения по аренде памятников.

Следует не согласиться с позиций В.В. Кулакова, что лицо, дающее согласие на заключение сделки, действует в интересах конкретного лица (стороны

[95] Громов А.А. Проявления принципа относительности обязательств в ГК РФ и судебной практике. Комментарий к п. 3 ст. 308 ГК РФ // Законодательство. 2023. № 5 // СПС Гарант (дата обращения: 22.10.2024).

правоотношений)[96]. Орган охраны, дающий согласие на заключение договора аренды ОКН, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в первую очередь действует в публичных интересах, направленных на охрану культурного и исторического наследия, для исключения передачи памятника субъекту, который потенциально не сможет восстановить ОКН. Орган охраны не действует в интересах исключительно арендодателя, хотя их интересы наиболее близки, нежели чем с арендатором.

В случаях с арендой ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии, помимо сложного юридического состава, состоящего из заключения договора и утверждения охранного обязательства, третьим юридическим фактом, который необходим для возникновения обязательства, будет являться согласие органа охраны. О разрешение – административном акте уполномоченного органа, которое влечет возникновение обязательств – писал М.М. Агарков, который считал, что такое разрешение в совокупности с договором представляет собой сложный фактический состав, который приводит к установлению юридических последствий[97].

Для того чтобы назвать какое-то лицо третьим, необходимо, как пишет В.В. Кулаков, чтобы у такого лица был имущественный интерес в объекте обязательства (очевидно, у государства есть интерес в сохранении памятников), а также чтобы такое лицо выражало волю на возникновение, изменение или прекращение обязательств (орган охраны путем дачи согласия выражает свою волю на возникновение обязательства, путем согласования льготной арендной платы выражает согласие на изменение обязательства)[98].

Орган охраны в рассматриваемых отношениях будет являться третьим лицом на стороне кредитора, однако их интересы совпадать полностью не будут, так как экономические интересы в виде переложения бремени содержания на арендатора

---

[96] Кулаков В.В. Обязательство и осложнения его структуры в гражданском праве России : монография - Москва : Российская академия правосудия, 2009. С. 113.

[97] Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву - Москва : Юридическое издательство НКЮ СССР, 1940. С. 132.

[98] Кулаков В.В. Обязательство и осложнения его структуры в гражданском праве России : монография - Москва : Российская академия правосудия, 2009. С. 109, 111–112.

будут исключительно у арендодателя, а совпадающим интересом будет являться сохранение ОКН.

Участвовать орган охраны ОКН будет на протяжении всего существования обязательства, в случаях аренды ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии, – с момента дачи согласия на заключение договора, а также впоследствии – при принятии работ по восстановлению ОКН, в случаях нарушения обязательств, возникающих из договора, – при изменении цены договора.

Таким образом, участие в отношениях по аренде ОКН на стороне арендодателя субъекта, который имеет свой собственный интерес, направленный на сохранение ОКН, также подтверждает наличие сложной структуры обязательств, возникающих из договора аренды ОКН.

Третьим критерием выделения сложно структурного обязательства, согласно В.В. Кулакову, является объект правоотношений. В рамках настоящего исследования единым объектом будет являться памятник, в связи с чем применить указанный критерий в рамках настоящего исследования для подтверждения сложно структурного обязательства не представляется возможным.

Подводя итоги анализа сложной природы обязательств, возникающих в связи с передачей в аренду ОКН, можно сделать вывод, что такие обязательства являются сложно структурными, так как содержанием соглашения будут регламентироваться две группы обязательств (арендные обязательства и обязательства по сохранению ОКН), которые сопутствуют друг другу в рамках аренды памятников в связи с наличием единой правовой цели договора. Также подтверждением наличия сложной структуры обязательства является участие в правоотношениях третьего лица (органа охраны ОКН), который обладает самостоятельным интересом в отношении объекта обязательства, а также решения которого в определенных случаях влияют на возникновение и изменение обязательств.

## § 3. Предмет договора аренды объектов культурного наследия

Особенности в правовом регулировании, в содержании правоотношений, в особом порядке заключения, изменения и прекращения обязательственных отношений, возникающих из договора аренды ОКН, вызваны предметом договора.

В науке существует дискуссия о том, совпадает ли по договору аренды зданий и сооружений предмет и объект договора (согласно п. 3 ст. 607 ГК РФ, объект является существенным условием договора). Так, например, Е.А. Суханов отождествляет предмет и объект договора аренды[99], иной точки зрения придерживаются М.И. Брагинский и В.В. Витрянский, которые считают, что предмет договора включает в себя действия обязанных лиц (объект первого рода), а также само имущество (объект второго рода)[100]. В рамках данного исследования вопрос о соотношении предмета и объекта договора аренды не ставится, но автор придерживается позиции Г.Ф. Шершеневича, который считал, что предмет договора имущественного найма представляет собой не нанимаемое имущество, а действия наймодателя по передаче имущества внаем[101].

Для выявления особого правового режима ОКН как объекта по договору аренды ОКН в рамках настоящего исследования предмет и объект договора аренды ОКН будут рассматриваться как тождественные понятия.

Согласно прямому толкованию п. 1 ст. 650 ГК РФ, с учетом законодательства о сохранении памятников, ОКН и его описание будут являться существенным условием договора аренды ОКН.

В договоре аренды ОКН, помимо сведений, позволяющих конкретизировать, какое именно имущество передается в аренду (адрес, кадастровый номер, сведения о площади и иные характеристики), обязательно указывается, что передается памятник либо памятник, который находится в неудовлетворительном состоянии.

---

[99] Гражданское право : учебник : в 4 т./ отв. ред. Е.А. Суханов. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : Статут, 2020. Т III Общие положения об обязательствах и договорах. Договорные обязательства по передаче вещей в собственности или пользование. С. 375–376.

[100] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. 2-е изд., стер. М.: Статут, 2011. С. 434–436.

[101] Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. Т. 2. СПб., 1902. С. 165.

Такая характеристика является юридически значимой, так как впоследствии на арендатора будут возложены дополнительные обязанности, связанные с особым правовым режимом объекта, передаваемого по договору, а также появится возможность рассчитывать на льготы, например, в виде компенсации расходов на проведенные восстановительные работы. Также в договоре необходимо обозначить те сведения, которые составляют предмет охраны ОКН, – описание особенностей объекта, являющиеся основаниями для включения его в реестр ОКН.

Характеристики, позволяющие индивидуализировать ОКН, можно увидеть в охранном обязательстве, которое является приложением к договору аренды ОКН. Кроме того, в паспорте ОКН, который, согласно п. 4 ст. 47.6 Закона об ОКН, является неотъемлемой частью охранного обязательства, содержатся сведения, составляющие предмет охраны ОКН, включая особенности объекта и его характеристику.

Таким образом, именно особый правовой режим объекта, который передается в аренду, является причиной наличия существенных различий между договором аренды и договором аренды ОКН.

А.А. Джамбатов в диссертации, посвященной гражданско-правовому режиму ОКН, приводит следующее понятие правового режима ОКН: «правовой режим объекта культурного наследия как сложной недвижимой вещи либо имущественного комплекса представляет собой совокупность юридических норм, регулирующих использование объекта в соответствии с его назначением и направленных на его сохранение для будущих поколений[102]».

И.В. Пикулева под правовым режимом ОКН понимает «определенное состояние правовой практики общественных отношений, складывающихся в связи с осуществлением деятельности по управлению, сохранению, охране, обороту памятников истории и культуры, фиксирующее востребованность правовых

[102] Джамбатов А.А. Гражданско-правовой режим объектов культурного наследия : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Краснодар, 2005. С. 18.

инструментов для обеспечения реализации конституционного права каждого на доступ к культурным ценностям»[103].

В настоящем исследовании правовой режим ОКН рассматривается как порядок осуществления гражданских прав, а именно правомочий владения, пользования и распоряжения данными объектами в гражданском обороте в рамках обеспечения конституционного права каждого на доступ к культурным ценностям с учетом ограничений (обременений), предусмотренных в законодательстве.

В связи с тем, что ОКН представляют особую ценность для всего многонационального народа России и являются неотъемлемой частью всемирного культурного наследия, законодатель устанавливает особый правовой режим для таких объектов.

Согласно абз. 1 ст. 3 Закона об ОКН, к ОКН относятся объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Анализируя легальную дефиницию ОКН и порядок признания памятников в качестве ОКН, можно выявить основные признаки ОКН:

1. Недвижимое имущество (законодатель предусмотрел исключение в виде «иного объекта»).

2. Наличие историко-культурной ценности.

---

[103] Пикулева И.В. Формирование правового режима объектов культурного наследия: состояние, проблемы, пути совершенствования // Юридическая техника. 2016. №10. С. 690.

3. Включение в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр ОКН).

Согласно первому признаку, предметом регулирования в рамках Закона об ОКН является в основном недвижимое имущество (памятники, ансамбли, достопримечательные места), а также могут быть иные объекты. В 2014 году законодатель расширил дефиницию ОКН и, помимо недвижимого имущества, добавил «иные объекты»[104], к которым относятся, например, археологические предметы (абз. 3 ст. 3 Закона об ОКН), являющиеся в том числе памятниками. Также, помимо самого ОКН, особым правовым режимом обладают исторически связанные с ними территории, так как памятники, по общему правилу, имеют определенную ценность только в том случае, когда они находится в определенном месте – месте, где такой памятник был создан.

Второй признак ОКН непосредственно связан с его исторической и культурной ценностью. В данном случае следует определить несколько характеристик, которые подтверждают, что ОКН представляет историко-культурную ценность. Во-первых, объекты возникли в результате исторических событий. Во-вторых, обладают определенной ценностью для государства либо его части, отдельного общества или человечества в целом. В-третьих, хранят в себе информацию об исторических и культурных событиях.

При этом для признания особого правового режима за ОКН требуется, согласно ст. 18 Закона об ОКН, проведение государственной историко-культурной экспертизы, которая позволит определить: представляет ли памятник историческую и культурную ценность и соответствует ли он всем требованиям законодательства. Только после проведения экспертизы ОКН может быть включен

[104] 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» // Российская газета. № 244. 24.10.2014.

в реестр ОКН[105]. Именно включение памятника в такой реестр подтверждает его особый правовой режим.

Для распространения на объекты недвижимости правового режима ОКН необходимо, чтобы такие объекты были включены в реестр ОКН, который ведется Минкультом России[106]. В противном случае такие объекты не будут подлежать правовой охране как памятники.

Таким образом, третьим признаком ОКН, который напрямую не назван в дефиниции, является внесение сведений о памятнике в реестр ОКН.

Значимость включения ОКН в реестр ОКН подчеркивается в работе А.А. Кириченковой, которая считает, что необходимость признания памятника в установленном порядке ОКН позволяет распространить на такие объекты особый правовой режим, а в случае непринятия уполномоченным органом решения о включении объекта в реестр ОКН такие объекты не подлежат особой правовой охране[107], и, как следствие, на такие объекты при передаче их в аренду не будут распространяться положения Закона об ОКН.

Значимость признания недвижимого имущества ОКН подтверждается и судебной практикой. Например, согласно апелляционному определению Саратовского областного суда, был проведен аукцион, в ходе которого комитет по управлению имуществом г. Саратова разместил в интернете объявление о приобретении объекта недвижимости – ОКН. Гражданин М., выигравший аукцион, впоследствии узнал, что на самом деле нежилое помещение не является ОКН, а является только лишь выявленным ОКН, который еще не прошел процедуры признания ОКН и не внесен в реестр ОКН. В связи с этим гражданин М. обратился в суд с исковым заявлением о признании торгов недействительными и взыскании

---

[105] Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации // URL: https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn (дата обращения: 12.05.2023).

[106] Приказ Минкультуры России от 03.10.2011 № 954 «Об утверждении Положения о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 19.12.2011 № 22670) // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. № 4. 23.01.2012.

[107] Кириченкова А.А. Понятие и правовая природа недвижимых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) // Ленинградский юридический журнал. 2021. № 1 (63). С. 91.

задатка. Суд удовлетворил требования М., посчитав, что «при подаче заявки на участие в аукционе истец рассчитывал приобрести в собственность нежилое помещение, которое находится в здании, имеющем статус ОКН, что позволяло бы ему в дальнейшем после производства работ по его сохранению рассчитывать на компенсацию произведенных им затрат из соответствующего бюджета»[108]. Так суд подтвердил, что для распространения на объект недвижимости положений Закона об ОКН необходимо, чтобы такой объект был признан ОКН компетентным государственным органом в соответствующем порядке.

Таким образом, благодаря совокупности трех названных признаков ОКН приобретает особый правовой режим, который значительно отличается от правового режима недвижимого имущества. Как считает С.П. Гришаев, основной целью такого правового режима является создание условий для сохранения подобных объектов в максимальной мере[109].

Правовому режиму ОКН присущи признаки публичности и определенности[110], так как реестр ОКН ведется уполномоченным государственным органом, в него включаются объекты, прошедшие государственную экспертизу.

Кроме того, указанные признаки позволяют разграничить такие понятия как «объект культурного наследия» и «культурные ценности», последнее из которых находит свое закрепление в Конституции РФ. Согласно ч. 2 ст. 44 Конституции РФ, каждый имеет право на доступ к культурным ценностям[111]. Если же обратиться к ст. 3 Основ законодательства Российской Федерации о культуре, то можно увидеть, что под культурными ценностями понимаются нравственные и эстетические идеалы, нормы и образцы поведения, языки, диалекты и говоры, национальные традиции и обычаи, исторические топонимы, фольклор, художественные

---

[108] Апелляционное определение Саратовского областного суда от 22.05.2013 № 33-2842 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 25.05.2023).

[109] Гришаев С.П. Эволюция законодательства об объектах гражданских прав // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 25.05.2023).

[110] Джамбатов А.А. Гражданско-правовой режим объектов культурного наследия : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Краснодар, 2005. С. 7.

[111] Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Официальный интернет-портал правовой информации http://pravo.gov.ru, 06.10.2022 (дата обращения: 30.05.2023).

промыслы и ремесла, произведения культуры и искусства, результаты и методы научных исследований культурной деятельности, имеющие историко-культурную значимость здания, сооружения, предметы и технологии, уникальные в историко-культурном отношении территории и объекты[112].

Таким образом, «культурные ценности» – это более широкое понятие, чем «объект культурного наследия», так как включает в себя отдельно нематериальные объекты, движимое и недвижимое имущество. В Законе об ОКН в основном речь идет о недвижимом имуществе. Также для признания объекта культурной ценностью не обязательно внесение его в реестр ОКН.

В науке выделяют и иные признаки ОКН: «высокая потребительская стоимость»[113], «старина»[114], «уникальность – невозможность воспроизведения»[115] и другие. Следует отметить, что такие признаки являются факультативными, а иногда и небесспорными по отношению к основным признакам ОКН, которые можно выделить непосредственно из Закона об ОКН.

Особый правовой режим ОКН также будет распространяться не только на отдельно стоящие здания и сооружения, признанные памятниками, но и на части зданий и сооружений и на сложные вещи (архитектурные ансамбли, усадебные и дворцово-парковые комплексы), согласно п. 15 ст. 47.6 Закона об ОКН. В дальнейшем в рамках настоящего исследования будет рассматриваться правовой режим памятника как наиболее распространенного объекта по договору аренды ОКН, но следует отметить, что условия сохранения ОКН, а также особенности арендных обязательств будут в таком же виде распространяться в отношении части ОКН и в отношении сложной вещи, внесенной в реестр ОКН.

Учитывая основные признаки ОКН, можно выделить виды ОКН:

– ОКН, внесенные в реестр ОКН;

---

[112] Основы законодательства Российской Федерации о культуре (утв. ВС РФ 09.10.1992 № 3612-1) // Российская газета. № 248. 17.11.1992.

[113] Афонин И.Б. Уголовно-правовая охрана культурных ценностей: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2005. С. 168.

[114] Гайдашов А.В. Уголовная ответственность за хищения предметов, имеющих особую историческую, научную или культурную ценность: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 1997. С. 36–39.

[115] Александрова М.А. Гражданско-правовой режим культурных ценностей в Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – СПб., 2007. С. 7.

– выявленные ОКН (далее – ВОКН);

– ОКН, обладающие признаками ОКН, но которые еще не учтены органами государственной власти.

Собственник ОКН, внесенного в реестр ОКН, имеет ограниченные правомочия по владению, пользованию и распоряжению памятником в связи с тем, что он находятся под особой охраной государства. В отношении ОКН со стороны государства устанавливается дополнительный контроль, а правомочия собственника частично ограничиваются (обременяются).

При этом собственник или иной законный владелец обязан соблюдать охранное обязательство, в котором содержатся требования по сохранению ОКН, его содержанию и обеспечению доступа к такому объекту, а также условия размещения рекламы на фасаде, если такая возможность предусматривается законодательством в рамках информирования граждан. Такое охранное обязательство утверждается соответствующим актом органа охраны, то есть исходит от публичной власти и является обязательным для собственника или иного законного владельца. Кроме того, у каждого ОКН есть паспорт, в котором содержатся основные сведения о конкретном памятнике.

Таким образом, собственник, обладая правомочиями владения, пользования и распоряжения ОКН, ограничен лишь в возможности осуществления некоторых субъективных прав в отношении данного объекта в связи с наличием специального правового режима (модель допустимого поведения[116]). Существование обязательств собственника по сохранению ОКН фактически является предпосылкой реализации права граждан на доступ к таким объектам[117], закрепленное Конституцией РФ.

---

[116] Вавилин Е.В. Принципы гражданского права. Механизм осуществления и защиты гражданских прав : монография. – Саратов : Сарат. гос. юрид. акад., 2012. С. 20.

[117] Малеина М.Н. Право на доступ к объекту культурного наследия (на примере музея-квартиры) // Охрана объектов культурного наследия: национальный и международный опыт : Сборник научных статей по материалам международной научно-практической конференции, Великий Новгород, 25–26 октября 2018 года / Ответственный редактор М.С. Трофимова. – Великий Новгород: Новгородский государственный университет имени Ярослава Мудрого, 2018. С. 80.

Возможность беспрепятственной реализации правомочий собственника на ОКН «в значительной степени ограничена требованиями охраны памятников истории и культуры»[118]. Как отмечает А.А. Джамбатов, правомочия собственника по отношению к ОКН «не могут осуществляться вне системы правовых ограничений»[119]. Л.В. Федорова, указывает, что применительно к ОКН следует использовать термин «усеченные правомочия собственника»[120].

Существующие ограничения права собственности на ОКН должны соответствовать не только общественным интересам и всеобщему благу, но и, как считает В.П. Камышанский, учитывать частные интересы[121]. С такой позицией нельзя не согласиться, так как в случае отсутствия у собственника или иного законного владельца интересов в использовании данного имущества в связи со значительными ограничениями права собственности, такое имущество не принесет пользы ни ему, ни обществу, ни государству. С большей долей вероятности владение, пользование и распоряжение такой собственностью будет происходить халатно. В таком случае главная задача не допустить, чтобы правомочия собственника были парализованы существующими ограничениями[122]. Поэтому ограничения, во-первых, должны соответствовать общим принципам гражданского права, а во-вторых, на законодательном уровне должны существовать дополнительные гарантии и имущественные льготы для собственников ОКН.

К выявленным ОКН относятся такие объекты, обладающие признаками памятника, которые подлежат включению региональными органами охраны на

---

[118] Лавров В.В. Актуальные проблемы охраны и использования объектов природного и культурного наследия : учебное пособие для обучающихся по программе магистратуры / В.В. Лавров. – 2-е изд., перераб. и доп. – Санкт-Петербург : Санкт-Петербургский юридический институт (филиал) Университета прокуратуры Российской Федерации, 2021. С. 50.

[119] Джамбатов А.А. Гражданско-правовой режим объектов культурного наследия : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Краснодар, 2005. С. 22.

[120] Федорова Л.В. Правовое регулирование приватизации недвижимых объектов культурного наследия : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Москва, 2013. С. 16.

[121] Камышанский В.П. Право собственности на объекты культурного наследия / В. П. Камышанский, А.И. Коновалов, А.А. Джамбатов ; М-во образования и науки Российской Федерации, Ин-т экономики, права и гуманитарных специальностей. Краснодар : Ин-т экономики, права и гуманитарных специальностей, 2008. С. 129.

[122] Дернбург Г. Пандекты: Вещное право. Перевод с немецкого. Т. 2 (Т. 1: Ч. 2) / Дернбург Г.; Под ред.: Мейендорф А.Ф.; Пер.: Блох А.Ю., Гальперн А.Я.; Соавт.: Бирман И., 6-е изд., испр. - С.-Пб.: Гос. Тип., 1905. С. 60.

основании заявления[123] в специальный перечень выявленных ОКН[124]. На них распространяются правила о государственной охране, согласно абз. 2 п. 5 ст. 16.1 Закона об ОКН, а на их собственников накладываются определенные ограничения. Правовой режим ВОКН, согласно п. 8 ст. 16.1 Закона об ОКН, будет действовать в течение года – с момента принятия решения о включении в специальный перечень. В течение года необходимо провести государственную историко-культурную экспертизу, которая должна принять решение о включении ВОКН в реестр ОКН или об отказе во включении. С момента выявления такого объекта региональным органом охраны могут быть установлены требования к содержанию и использованию объекта, которые обязательны для исполнения его собственником или иным владельцем. Правовой режим ВОКН не является идентичным в сравнение с ОКН, так как, во-первых, ВОКН еще не присвоена категория историко-культурного значения (федерального, регионального или местного значения), во-вторых, на такие объекты не оформляется охранное обязательство, в-третьих, не распространяются условия о льготной арендной плате.

На собственника либо владельца ВОКН возлагаются обязательства по сохранению такого объекта (нет обязанности проводить реставрацию[125]) с целью поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны ВОКН[126].

Арендатор в случае, если объектом по договору аренды будет выступать ВОКН, должен соблюдать ограничения, установленные законодательством по

---

[123] Приказ Министерства культуры РФ от 2 июля 2015 г. № 1905 «Об утверждении порядка проведения работ по выявлению объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, и государственному учету объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия» // Официальный интернет-портал правовой информации http://www.pravo.gov.ru, 08.09.2015 (дата обращения: 27.06.2023).

[124] Приказ Министерства культуры РФ от 2 июля 2015 г. № 1907 «Об утверждении порядка формирования и ведения перечня выявленных объектов культурного наследия, состав сведений, включаемых в данный перечень» // Официальный интернет-портал правовой информации http://www.pravo.gov.ru, 19.11.2015 (дата обращения: 27.06.2023).

[125] Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 05.02.2020 № Ф01-8003/2019 по делу № А82-19408/2018 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 27.06.2023).

[126] 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. 61.

использованию такого объекта. При этом он не может рассчитывать на льготную арендную плату и иные преференции до признания такого объекта ОКН. В случае внесения такого объекта в реестр ОКН и выдачи охранного обязательства, такое обязательство должно быть включено как существенное условие в текст договора аренды.

Таким образом, ВОКН имеют особый правовой режим, который предусматривает дополнительные ограничения для собственников и иных законных владельцев такого имущества.

В отношении объектов, обладающих признаками ОКН, но еще не признанными ВОКН, также существуют ограничения: до начала проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, осуществление которых может оказывать воздействие на объект, обладающий признаками ОКН, необходимо проведение историко-культурной экспертизы (п. 1 ст. 31 Закона об ОКН). При этом четких критериев для выявления таких объектов в законодательстве не обозначено.

Таким образом, законодательные ограничения правомочий собственников установлены в отношении всех ОКН, которые в том числе еще не внесены ни в один реестр, но есть основания полагать, что они так же обладают культурно-исторической ценностью.

Иная классификация памятников закреплена в ст. 3 Закона об ОКН и включает: памятники, ансамбли, достопримечательные места. Данные виды ОКН являются недвижимым имуществом.

Система ОКН, которая была на законодательном уровне закреплена в России, согласуется с международной концепцией охраны культурного наследия, закрепленной в Конвенции об охране всемирного культурного и природного наследия 1972 года[127]. В ст. 1 Конвенции выделяются следующие культурные ценности: памятники, ансамбли, достопримечательные места. В Законе об ОКН

[127] Конвенция об охране культурного и природного наследия (принята 16 ноября 1972 года Генеральной конференцией Организации Объединенных Наций по вопросам образования, науки и культуры) //URL: https://www.un.org/ru/documents/decl_conv/conventions/heritage.shtml (дата обращения: 29.06.2023).

используется термин «объект культурного наследия», а в Конвенции – «культурные ценности», при этом содержание указанных терминов схоже. Стоит отметить, что российская правовая система фактически основывается на международной концепции культурного наследия, но с учетом национальных особенностей.

Различаются правовые режимы ОКН, которые находятся в удовлетворительном состоянии (по тексту – ОКН), и ОКН, которые находятся в неудовлетворительном состоянии. Критерии отнесения ОКН к ОКН, находящимся в неудовлетворительном состоянии, закреплены в постановлении Правительства РФ от 29.06.2015 № 646 (далее – постановление Правительства РФ № 646)[128]. Признание состояния ОКН неудовлетворительным происходит в случае, если памятник соответствует минимум одному из критериев, а именно:

– утрата инженерных коммуникаций (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение);

– деформация фундамента, цоколей, отмосток;

– горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах;

– прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие;

– деформация перекрытий или их отсутствие;

– отсутствие заполнения дверных и оконных проемов.

Такой объект нельзя использовать до проведения восстановительных работ, по итогу которых выдается разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. В связи с существованием возможности утраты памятников к ним применяются повышенные требования по сохранению, в том числе при передаче их в аренду.

Особое значение при характеристике правового режима ОКН имеют категории историко-культурного значения ОКН, закрепленные в ст. 4 Закона об

[128] Постановление Правительства РФ от 29.06.2015 № 646 «Об утверждении критериев отнесения объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии» // Собрание законодательства РФ. 06.07.2015. № 27. ст. 4078.

ОКН. Законодатель выделяет три категории ОКН: федерального, регионального и местного (муниципального) значения.

Деление по категориям происходит на основании значимости памятника для всего государства, а также для отдельных его частей, например, субъектов РФ или муниципальных образований. При этом ОКН вне зависимости от его значения может находиться в федеральной собственности, собственности субъектов РФ, муниципальной собственности, частной собственности.

В зависимости от того в чьей собственности находятся ОКН устанавливаются разные правовые режимы ОКН: федеральный правовой режим ОКН, региональный правовой режим ОКН и местный (муниципальный) правовой режим ОКН. Выделение различных правовых режимов обосновано существующими методами государственной политики в области охраны ОКН, которые отличаются на различных уровнях власти в зависимости от экономики каждого отдельного региона (муниципалитета), культурных особенностей и национальной самобытности таких регионов (муниципалитетов)[129].

Особенности гражданского оборота ОКН формируются в связи с изданием субъектами РФ и муниципальными образованиями нормативных правовых актов РФ, которые содержат различные нормы и правила поведения[130].

Распределение полномочий в сфере государственного и муниципального регулирования отношений по сохранению ОКН свидетельствует, что в России осуществляется межведомственный характер управления в данной области.

Наличие законодательных полномочий у субъектов РФ и у муниципальных образований фактически создает возможность существования различных правовых режимов ОКН, так как в разных субъектах РФ и муниципальных образованиях создаются различные условия содержания, сохранения и популяризации таких объектов, что непосредственно влияет на гражданский оборот таких объектов и правомочия собственников. Кроме того, у собственников ОКН есть полномочия по

---

[129] Пикулева И.В. Формирование правового режима объектов культурного наследия: состояние, проблемы, пути совершенствования // Юридическая техника. 2016. №10. С. 692.

[130] Подробнее о распределении полномочий между названными субъектами см. ст. 9, 9.2, 9.3 Закона об ОКН.

принятию нормативных актов, которые в том числе регулируют отношения по аренде ОКН.

В субъектах РФ по-разному регулируются отношения по сохранению ОКН, часто конкретизируются отдельные положения федерального законодательства[131]. Так, например, Закон г. Москвы «Об охране и использовании недвижимых памятников истории и культуры» регулирует вопросы охраны и использования недвижимых памятников истории и культуры (в ст. 1 Закона об ОКН имеется упоминание и о движимых объектах, в составе недвижимых)[132], а законодательные акты Белгородской области[133] и Нижегородской области[134] регулируют отношения в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия. В Законе г. Москвы об охране и использовании недвижимых памятников истории и культуры понятийный аппарат отличается от федерального законодательства. Например, используются понятия «историко-культурное наследие», «недвижимые памятники истории и культуры», «недвижимые ансамблевые памятники истории и культуры», «недвижимые единичные памятники истории и культуры», «исторический город» и др., которые не закреплены в Законе об ОКН. Также деление на категории недвижимых памятников выглядит иначе: памятники всемирного культурного и природного наследия, памятники истории и культуры федерального (общероссийского) значения, памятники истории и культуры местного значения.

Таким образом, сравнивая терминологию, виды ОКН, порядок финансирования мероприятий по сохранению и популяризации ОКН, можно

---

[131] Камышанский В.П. Право собственности на объекты культурного наследия / В.П. Камышанский, А.И. Коновалов, А.А. Джамбатов ; М-во образования и науки Российской Федерации, Ин-т экономики, права и гуманитарных специальностей. Краснодар : Ин-т экономики, права и гуманитарных специальностей, 2008. С. 282

[132] Закон г. Москвы от 14.07.2000 № 26 «Об охране и использовании недвижимых памятников истории и культуры» // Вестник Мэрии Москвы. № 27. октябрь. 2000.

[133] Закон Белгородской области от 13 ноября 2003 года № 97 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) Белгородской области» // Сборник нормативных правовых актов Белгородской области. № 54, июнь-октябрь. 2003. «Белгородские известия». № 188. 19.11.2003.

[134] Закон Нижегородской области от 02.02.2016 № 14-З «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Нижегородской области» // Нижегородские новости. № 17 (5733). 16.02.2016.

отметить значительные расхождения на региональном уровне, что не создает условия для более устойчивого развития отношений в сфере сохранения ОКН.

Существование трех категорий ОКН, которые находятся в федеральной, региональной и муниципальной собственности, учитывает особенности каждого из объектов в зависимости от его культурной ценности, что позволяет уделять государству больше внимания каждому конкретному ОКН. Такой подход представляется обоснованным, так как решение вопросов по сохранению ОКН исключительно на федеральном уровне является нецелесообразным. С другой стороны, регулирование отношений, связанных с использованием ОКН, в зависимости от того, где они располагаются, а также какая категория историко-культурного значения за ними признана, значительно отличается.

Как считает В.П. Камышанский, изменение и дополнение федеральных норм региональным законодательством «существенно изменяет правовой режим недвижимых памятников истории и культуры», как следствие, возникают противоречия между федеральным и региональным законодательством, что не свидетельствует о положительном результате в сфере регулирования отношений по сохранению ОКН[135] и неблагоприятно сказывается на правоприменении. В случае наличия противоречия федерального законодательства, законодательства субъектов РФ и муниципального законодательства приоритет имеет, безусловно, федеральное законодательство. В то же время сам факт существования противоречий свидетельствует о наличии определенных проблем при реализации норм в сфере охраны ОКН.

Представляется обоснованной позиция В.В. Лаврова, который полагает, что существование особой системы законодательства в сфере охраны ОКН вызвано в том числе «сложным типологическим составом объектов природного и культурного наследия»[136].

---

[135] Камышанский В.П. Право собственности на объекты культурного наследия / В.П. Камышанский, А.И. Коновалов, А.А. Джамбатов ; М-во образования и науки Российской Федерации, Ин-т экономики, права и гуманитарных специальностей. Краснодар : Ин-т экономики, права и гуманитарных специальностей, 2008. С. 284–285.

[136] Лавров В.В. Актуальные проблемы охраны и использования объектов природного и культурного наследия : учебное пособие для обучающихся по программе магистратуры / В. В. Лавров. –

Правовой режим ОКН обладает определенной спецификой, так как он фактически разделен на три правовых режима в зависимости от того, к какой категории историко-культурного значения относится ОКН – к федеральной, региональной или местной (муниципальной). Существование законодательства на трех уровнях публичной власти и наличие трех категорий историко-культурного значения позволяет дифференцировать правовой режим ОКН.

Законодательство об ОКН содержит множество императивных публично-правовых норм, которые накладывают ограничения (обременения) на собственников и иных законных владельцев ОКН. Данные ограничения (обременения), безусловно, создают барьеры в гражданском обороте, отталкивают частных лиц от участия в отношениях по сохранению и использованию ОКН, в том числе по аренде. Именно такие ограничения (обременения) формируют особый правовой режим ОКН.

С другой стороны, стоит отметить, что ограничения (обременения) существуют в связи с объективной необходимостью дополнительной охраны ОКН, которая возложена на государство и исполняется им, согласно абз. 2 п. 2 ст. 1 ГК РФ, где предусмотрена возможность ограничения гражданских прав, если это необходимо в целях защиты законных интересов других лиц. В случае с ОКН в ч. 2 ст. 44 Конституции РФ закреплено право на доступ каждого к культурным ценностям, а значит, государство имеет правомочия для реализации данного права всеми гражданами, в том числе для будущих поколений, создавая определенные ограничения в сфере владения, пользования и распоряжения ОКН. Юридические лица и граждане страны в большинстве случаев самостоятельно не имеют возможности и не заинтересованы во вложении своих сил, финансовых средств в сохранение и поддержание таких объектов, согласно требованиям, установленным законодательством.

---

2-е изд., перераб. и доп. – Санкт-Петербург : Санкт-Петербургский юридический институт (филиал) Университета прокуратуры Российской Федерации, 2021. С. 50.

Основываясь на анализе существующих ОКН, их особом правовом режиме, необходимо обозначить основные характеристики ОКН, который является предметом по договору аренды ОКН.

Во-первых, это памятники. Достопримечательные места и ансамбли на практике практически не передаются в аренду. Именно отдельно стоящие здания (части здания) – памятники – являются основными объектами, которые передаются во временное владение и пользование по договору аренды ОКН.

Во-вторых, это ОКН, которые включены в реестр ОКН. Именно такие объекты подлежат особой правовой охране, которая вызвана тем, что государство официально признает их историческую и культурную ценность для страны и общества в целом. Подтверждением ценности и появлением особых ограничений (обременений) является факт включения таких объектов в реестр ОКН.

На выявленные ОКН и ОКН, обладающие признаками ОКН, но еще не учтенные органами государственной власти, не распространяется особый правовой режим ОКН, как следствие, передача их аренду и содержание арендных отношений будет отличаться. Такие правоотношения не будут иметь значимых отличий в сравнении с арендой зданий и сооружений.

В-третьих, это ОКН, отнесенные к трем категориям историко-культурного значения: федерального, регионального или местного значения. При этом значимых отличительных особенностей, которые влияют на содержание арендных отношений, указанные категории не оказывают. В отношении каждого из ОКН вне зависимости от категории выдается охранное обязательство, в котором могут содержаться особенности, касающиеся только охранных отношений (порядок сохранения, эксплуатации объекта).

В-четвертых, это ОКН, которые находятся в федеральной, региональной и муниципальной собственности. В зависимости от того, кто является собственником ОКН, условия заключения договора аренды ОКН и ответственности сторон могут существенно отличаться.

В-пятых, это ОКН, состояние которых признано удовлетворительным (их возможно использовать в целях, предусмотренных в договоре аренды) или

неудовлетворительным (их невозможно использовать в целях, предусмотренных в договоре до момента проведения восстановительных работ).

Таким образом, предмет договора аренды ОКН рассматривается в рамках настоящего исследования как объект недвижимости (памятник), находящийся в удовлетворительном или неудовлетворительном состоянии, включенный в реестр ОКН, отнесенный к федеральной, региональной или местной собственности, которому присвоена категория историко-культурного значения.

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

## § 4. Порядок заключения, существенные и иные условия договора аренды объектов культурного наследия

**Порядок заключения договора.** По общему правилу, согласно ч. 1 ст. 17 Федерального закона «О защите конкуренции», договоры аренды в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, могут быть заключены только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров[137]. В отношении договора аренды ОКН распространяются такие же правила прохождения через конкурсные процедуры.

Отступления от такого порядка предусмотрены в ч. 1 ст. 17 Федерального закона «О защите конкуренции», согласно которой допускается заключение договора аренды без конкурсных процедур, если такое имущество предоставляется, например, адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным

[137] Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» // Российская газета. № 162. 27.07.2006.

палатам, медицинским организациям, организациям, осуществляющим образовательную деятельность, и другим.

Порядок заключения договора аренды ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии, также имеет определенную особенность – договор заключается по результатам проведения аукциона на право заключения договора[138]. Информация о проведении аукциона размещается в открытом доступе, что позволяет принять участие в аукционе всем желающим. При этом информация о том, что по договору передается в аренду ОКН, который находится в неудовлетворительном состоянии (указываются его основные характеристики), доводится до участников аукциона путем размещения совместно с решением о проведении аукциона проекта договора, в котором указываются обязательства арендатора провести работы по сохранению ОКН, предоставить арендодателю независимую гарантию по исполнению обязанности провести работы по сохранению ОКН. Кроме того, при подаче документов на участие в аукционе будущий арендатор должен обосновать цели аренды ОКН, что является одним из ключевых условий, на основании которого принимается решение о передаче ОКН конкретному арендатору[139].

К порядку проведения аукциона применяются общие правила, установленные Федеральным законом «О защите конкуренции», с учетом особенностей Закона об ОКН и нормативных актов федерального, регионального и местного значения, регламентирующих порядок заключения договоров аренды ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии.

Проект договора аренды ОКН, находящегося в неудовлетворительном состоянии, относящийся к федеральной собственности подлежит обязательному согласованию с Министерством культуры Российской Федерации. При этом

---

[138] Постановление Правительства РФ от 11.09.2015 № 966 «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» // Собрание законодательства РФ. 21.09.2015. № 38. ст. 5294.

[139] Сбитнев В.С. Понятие, условия и порядок заключения договора аренды объектов культурного наследия // Актуальные проблемы российского права. 2024. Т. 19, № 11(168). С. 49–50.

Минкультуры России имеет право как согласовать проект договора, так и отказать в согласовании в случае, если проект не соответствует положениям главы VIII Закона об ОКН. В случае отказа договор не может быть заключен.

На договор аренды ОКН по общему правилу распространяются условия о том, что в случае, если такой договор заключается на срок не менее одного года, то он подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 651 ГК РФ). При этом на практике редко встречаются случаи, когда договор аренды ОКН заключается на срок менее одного года, так как арендатору невыгодно вкладывать денежные средства в сохранение ОКН, при этом не имея уверенности, что он сможет пользоваться ОКН на протяжении длительного срока.

Таким образом, в законодательстве предусмотрены как общие гарантии по передаче в аренду ОКН, так и специальные условия по передаче в аренду ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии. Закрепление специального порядка заключения договора аренды ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии, направлено на создание более эффективных механизмов охраны культурного наследия Российской Федерации.

В случае если в аренду передается ОКН, находящийся в частной собственности, то порядок заключения договора и выбор контрагента не обладают особыми отличительными характеристиками в сравнении с договором аренды иного имущества. Это в первую очередь вызвано свободой договорных отношений среди субъектов, не наделенных государственно-властными полномочиями, и отсутствием специального регулирования, которое предусмотрено в отношении ОКН, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

**Обязательство по сохранению ОКН.** Согласно абз. 2 п. 1 ст. 432 ГК РФ, к существенным условиям договора относятся такие условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Таким образом, для каждого договора, помимо тех условий, которые содержатся в ГК РФ, могут быть установлены и иные существенные условия.

Ранее в п. 5 ст. 55 Закона об ОКН содержалось правило, согласно которому «обязательным условием заключения договора аренды объекта культурного наследия являлось охранное обязательство пользователя объектом культурного наследия»[140]. Согласно действующему законодательству, условие об охранном обязательстве претерпело ряд изменений в связи с появлением фактически двух видов договора: первый – по передаче в аренду ОКН, второй – по передаче ОКН, находящегося в неудовлетворительном состоянии.

Существенным условием договора аренды ОКН, находящегося в неудовлетворительном состоянии, относящегося к федеральной собственности, согласно п. 4 ст. 14.1 Закона об ОКН, является обязанность арендатора провести работы по сохранению такого ОКН в соответствии с охранным обязательством в срок, не превышающий 7 лет со дня передачи ОКН в аренду.

При передаче в аренду ОКН, который находится в удовлетворительном состоянии, предусмотрены следующие условия о наличии в договоре положений о сохранении ОКН:

– в случае, если разработано охранное обязательство, согласно ст. 47.6 Закона об ОКН, то оно включается в договор как существенное условие, копия охранного обязательства прикладывается к договору (п. 7 ст. 48 Закона об ОКН);

– в случае, если охранное обязательство не разработано в порядке ст. 47.6 Закона об ОКН, то прилагаются иные действующие охранные документы (охранно-арендный договор, охранный договор, охранное обязательство, предусматривающие условия охраны памятников до 22.01.2015[141]), согласно п. 8 ст. 48 Закона об ОКН;

---

[140] 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» // Российская газета. № 244. 24.10.2014.

[141] 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» // Российская газета. № 244. 24.10.2014.

– в случае, если к моменту передачи ОКН во владение и пользование по договору аренды никакие охранные обязательства на объект не оформлены, 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 утверждения охранного обязательства органом охраны оно должно стать частью договора аренды, то есть должно быть включено в текст договора. Обязанность включить в договор такие изменения лежит на арендодателе.

Таким образом, закон называет в качестве существенного условия договора аренды ОКН обязательства по сохранению памятников, предусмотренные охранным обязательством (либо согласно новому законодательству – ст. 47.6 Закона об ОКН, либо согласно ранее действующему законодательству), которые должны быть инкорпорированы в договор. В случае отсутствия охранного документа на момент заключения договора предусматривается возможность внесения в договор такого существенного условия после принятия и разработки охранного обязательства. При этом на арендаторе до момента принятия и разработки охранного обязательства лежат обязанности по сохранению ОКН, согласно общим требованиям, установленным законодательством[142].

Отсутствие в договоре аренды ОКН обязанности по выполнению требований по сохранению ОКН, предусмотренных охранным обязательством, влечет признание такого договора ничтожным, согласно п. 10 ст. 48 Закона об ОКН.

При этом, согласно п. 1, 3 ст. 432 ГК РФ, последствием несоблюдения правила о согласовании существенных условий договора является признание договора незаключенным. Законодательство в сфере сохранения ОКН фактически меняет последствия несогласования названного существенного условия, что представляется необоснованным с точки зрения гражданского права. М.А. Александрова отмечает, что причиной закрепления в законе условия о

[142] Сбитнев В.С. Понятие, условия и порядок заключения договора аренды объектов культурного наследия // Актуальные проблемы российского права. 2024. Т. 19, № 11(168). С. 45–46.

ничтожности сделки является желание законодателя «максимально защитить публичный интерес» при охране ОКН[143].

Признание охранного обязательства существенным условием договора аренды ОКН представляется спорным. С одной стороны, признавая такое условие существенным, можно предположить, что законодатель преследовал цель защитить интересы арендатора путем обязательного включения в договор обязательства по сохранению ОКН. Такое включение позволит уведомить арендатора о возложении на него публичной обязанности по сохранению ОКН. С другой стороны, стороны не могут влиять на определение конкретных обязательств, на их согласование в понимании, предусмотренном ст. 432 ГК РФ, когда стороны достигают соглашения по поводу названных в законе существенных условий. То есть стороны должны договориться о содержании такого условия, как, например, о цене по договору купли-продажи недвижимости (п. 1 ст. 555 ГК РФ).

Вступая в отношения по аренде ОКН, арендатор соглашается с тем, что получает в аренду имущество с обременением. То есть если арендатор не желает нести обязательства по сохранению ОКН, он может отказаться от договора и не вступать в правоотношения. О.С. Иоффе признавал, что включенные в договор условия, которые закреплены императивно в законе, необходимо признавать обычными условиями договора, так как факт заключения договора свидетельствует о том, что стороны согласились подчинить договор условиям, закрепленным в законе[144]. Ученый считал, что в подобных случаях соглашение сторон означает «согласие подчиниться условиям, которые по закону распространяются на договорные отношения соответствующего вида»[145].

С указанной позиций была не согласна О.Р. Халфина, которая считала, что правило (обязанность), установленное императивной нормой, не может признаваться договорным условием[146]. М.И. Брагинский писал, что стороны,

---

[143] Александрова М.А. Удостоверение сделок с недвижимым имуществом, отнесенным к объектам культурного наследия // Нотариальный вестник. 2020. № 1.С. 62.

[144] Иоффе О.С. Обязательственное право. М.: Юридическая литература, 1975. С. 31.

[145] Иоффе О.С. Обязательственное право. М.: Юридическая литература, 1975. С. 31.

[146] Халфина О.Р. Советское гражданское право. Т.I, «Юридическая литература», 1969. С. 459–460.

заключая договор, не соглашаются с действием той или иной правовой нормы, а принимают во внимание при определении отдельных условий договора существующий правопорядок по аналогии с обязанностью водителя соблюдать правила дорожного движения, когда он садится за руль[147].

В науке высказывались и точки зрения, при которых охранное обязательство необоснованно названо в законе как существенное условие[148].

По мнению М.М. Монастырева, «признание охранного обязательства существенным условием договора аренды ОКН является излишним»[149]. Ученый утверждает, что Закон об ОКН содержит достаточные механизмы, которые «позволяют возложить на приобретателя обязанность по соблюдению требований в отношении объекта культурного наследия»[150].

Действительно, законодательство создает определенные условия и гарантии для исполнения охранного обязательства и устанавливает правовые последствия его невключения в договор. При этом закрепление на законодательном уровне того факта, что охранное обязательство является существенным условием договора аренды ОКН, позволяет арендаторам разобраться в сущности будущих правоотношений, что уменьшает риск неисполнения ими охранного обязательства впоследствии.

Указанное обоснование не будет являться безусловным для признания охранного обязательства существенным условием договора, так как стороны лишены возможности согласования такого условия. Предусмотрена исключительно возможность согласиться или отказаться от заключения договора, что не соответствует пониманию категории «существенные условия договора», согласно действующему законодательству.

---

[147] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. 3-е изд., стер. – М.: Статут, 2011. С. 300.

[148] Александрова М.А. Удостоверение сделок с недвижимым имуществом, отнесенным к объектам культурного наследия // Нотариальный вестник. 2020. № 1.С. 62-63; Монастырев М.М. Специфика охранного обязательства как условие договоров о передаче объектов культурного наследия // Современное право. 2017. № 12. С. 54.

[149] Монастырев М.М. Специфика охранного обязательства как условие договоров о передаче объектов культурного наследия // Современное право. 2017. № 12. С. 54.

[150] Монастырев М.М. Специфика охранного обязательства как условие договоров о передаче объектов культурного наследия // Современное право. 2017. № 12. С. 54.

Как справедливо указывает М.И. Брагинский, ст. 432 ГК РФ определяет круг существенных условий, а не сами условия[151]. Таким образом, императивное закрепление в законе определенного правила поведения не является ни существенным, ни обыкновенным условием. Фактически охранное обязательство находится за рамками договорного регулирования, так как на его содержание не могут влиять стороны соглашения. Указанная позиция подтверждает квалификацию охранного обязательства именно как юридического факта, необходимого для заключения договора, а не как существенного условия.

Охранное обязательство, являющееся неотъемлемой частью договора аренды ОКН, включает в себя, согласно п. 2 ст. 47.6 Закона об ОКН, определенные требования, которые должен соблюдать арендатор после передачи ему ОКН:

– по сохранению ОКН, согласно ст. 47.2 Закона об ОКН;

– по содержанию и использованию ОКН в случае угрозы ухудшения его состояния;

– по обеспечению доступа граждан РФ, иностранных граждан и лиц без гражданства к ОКН;

– по размещению наружной рекламы на ОКН;

– по установке информационных надписей и обозначений на ОКН.

Кроме того, в случае необходимости уполномоченные органы охраны вправе устанавливать дополнительные требования в отношении ОКН.

Согласно п. 7 ст. 47.6 Закона об ОКН, охранное обязательство утверждается актом федерального органа охраны или актом регионального органа охраны в зависимости от категории ОКН (федерального, регионального или местного значения).

Таким образом, в настоящее время собственник ОКН не принимает непосредственного участия в разработке охранного обязательства. Тем более при желании получить во владение и пользование по договору аренды ОКН на содержание такого обязательства не может повлиять арендатор, на котором лежит

[151] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. 3-е изд., стер. – М.: Статут, 2011. С. 301.

обязательство по соблюдению требований по сохранению и содержанию, предусмотренные охранным обязательством. В случае несогласия собственника или иного законного владельца ОКН с требованиями по сохранению ОКН, изложенных в охранном обязательстве, собственник или иной законный владелец ОКН может обжаловать указанные требования в суде (п. 3 ст. 47.6 Закона об ОКН). То есть никакого влияния, например, путем проведения переговоров с арендодателем, на содержание охранного обязательства у арендатора нет. Единственный способ изменить условия охранного обязательства – это обжалование его в судебном порядке.

Таким образом, при подписании договора аренды ОКН на арендатора возлагаются дополнительные обязательства, которые не появились бы у него, если бы объект не признавался памятником. Возложение таких дополнительных обязательств на владельца ОКН свидетельствует о наличии, согласно п. 1 ст. 47.1 Закона об ОКН, ограничений (обременений) имущественных прав. При этом наличие таких ограничений (обременений) подлежит обязательной государственной регистрации в ЕГРН.

Вызывает интерес правовая природа охранного обязательства, так как в науке не сложилось единого мнения по этому вопросу. Также выявление правовой природы охранного обязательства может показать особенности и специфику правоотношений, возникающих из договора аренды ОКН.

Для выявления правовой природы охранного обязательства прежде всего обратимся к советскому законодательству, а именно к Положению об охране и использовании памятников истории и культуры (далее – Положение)[152].

В п. 59 Положения охранное обязательство наряду с охранно-арендным и охранным договорами рассматривалось как вид охранного документа. При этом охранно-арендный и охранный договоры заключались между уполномоченными органами власти и учреждениями, предприятиями или религиозными

[152] Постановление Совмина СССР от 16.09.1982 № 865 (утратило силу 01.01.2021) «Об утверждении Положения об охране и использовании памятников истории и культуры» // Собрание постановлений Правительства СССР. № 26. 1982. ст. 133.

организациями (п. 60, 61 Положения). В отличие от двух договоров охранные обязательства выдавались владельцам как движимых[153], так и недвижимых памятников (п. 62 Положения). В настоящее время охранное обязательство утверждается исключительно в отношении объектов недвижимости.

Таким образом, охранное обязательство в отличие от охранно-арендного и охранного договоров носило внедоговорный характер, так как его условия не согласовывались между сторонами, хотя формально такой документ подписывался владельцем памятника. Охранное обязательство являлось отдельным юридическим документом, который не входил в охранно-арендный или охранный договоры[154].

Если обратиться к форме охранного обязательства, закрепленного в приложении № 10 Инструкции о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры, то можно увидеть, что оно оформлялось по аналогии с гражданско-правовым договором, так как арендатор обязывался выполнять определенные работы по сохранению памятника, а также должен был использовать памятник в определенных целях[155]. Кроме того, по охранному обязательству на арендатора за каждый случай нарушения возлагалась неустойка в размере 2 тыс. руб., а также обязанность по устранению ущерба. Такое охранное обязательство подписывалось как государственным органом (наймодателем), так и предприятием, учреждением, владеющим памятником на законных основаниях.

При этом в науке существовали разные точки зрения на правовую природу охранного обязательства:

– административно-правовой договор[156];

---

[153] Приказ Минкультуры СССР от 12.02.1986 № 53 (утратил силу 01.01.2021) «Об утверждении Инструкции о порядке учета и хранения движимых памятников истории и культуры, находящихся в личной собственности граждан» // Бюллетень текущего законодательства за май 1986 год.

[154] Сбитнев В.С. Правовая природа охранного обязательства как существенного условия договора аренды объектов культурного наследия // Хозяйство и право. 2024. № 4(567). С. 105.

[155] Приказ Минкультуры СССР от 13.05.1986 № 203 «Об утверждении «Инструкции о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры» // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 11.07.2023).

[156] Мартемьянов В.С. Местные Советы и их исполнительные органы как юридические лица [Текст]. - Москва : Юрид. лит., 1975. С. 85.

– гражданско-правовой договор[157].

С учетом специфики развития охранного обязательства представленные точки зрения существуют и в настоящее время. М.П. Берзилов рассматривает охранное обязательство как вид административного договора[158], Л.В. Федорова утверждает, что охранное обязательство – это договор, заключаемый в силу закона[159], Е.В. Чуватина считает, что охранное обязательство носит гражданско-правовой характер[160], В.Г. Баукин и В.В. Кудряшова делают вывод о том, что охранное обязательство – это акт государственного органа или органа местного самоуправления[161], М.А. Александрова, М.В. Скудицкая о том, что оно является административным актом[162], а М.М. Монастырев полагает, что такой документ является односторонней сделкой[163].

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 города Москвы, указало, что выполнение охранного обязательства – это форма «реализации конституционной обязанности каждого заботиться о сохранении исторического и культурного наследия, беречь памятники истории и культуры»[164].

---

[157] Сергеев А.П. Гражданско-правовая охрана культурных ценностей в СССР. Л., 1990. С. 124-125.; Васильева М.В. Гражданско-правовые средства охраны и использования памятников истории и культуры : дис. ... канд. юрид. наук. – Москва, 1988. С. 126–127.

[158] Берлизов М.П. Охранное обязательство на объект культурного наследия: проблемы теории // Право и образование. 2013. № 9. С. 74.

[159] Федорова Л.В. Правовое регулирование приватизации недвижимых объектов культурного наследия: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2013. С. 17.

[160] Чуватина Е.В. Особенности использования объектов культурного наследия в гражданском обороте // Арбитражные споры. 2016. № 2. С. 133–135.

[161] Баукин В.Г., Кудряшова В.В. О правовой природе охранного обязательства на объект культурного наследия // Вестник ДВЮИ МВД России. 2018. № 4. С. 141.

[162] Александрова М.А., Скудицкая М.В. Споры о последствиях несогласования существенных условий о требованиях в отношении объектов культурного наследия // Арбитражные споры. 2024. № 1(105). С. 60.

[163] Монастырев М.М. Специфика охранного обязательства как условие договоров о передаче объектов культурного наследия // Современное право. 2017. № 12. С. 56.

[164] 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: 11.07.2023).

Охранное обязательство, которое существовало с 1982 по 2015 годы (охранные обязательства, заключенные до 2015 года, имеют юридическую силу в настоящее время), безусловно, имело формальные признаки гражданско-правового договора. Обязательства по сохранению памятника арендатор «добровольно» брал на себя – подписывал договор. Срок действия охранного обязательства ограничивался сроком нахождения памятника у пользователя. Устанавливалась гражданско-правовая ответственность в отношении арендатора в виде взыскания неустойки за нарушение условий охранного обязательства. Наличие всех указанных признаков охранного обязательства, появившегося в СССР, однозначно не свидетельствует о его частноправовой природе.

В судебной практике к отношениям, возникающим из охранного обязательства, применялись положения об обязательствах (ст. ст. 309, 310, 330 ГК РФ)[165]. В науке такую правовую конструкцию оценивали как нетипичное гражданское правоотношение[166] или квалифицировали как интегрированный (смешанный) договор (купли-продажи, найма, подряда и иной)[167].

Такие правоотношения не подлежат квалификации как договорные, так как на содержание охранного обязательства, установленного советским законодательством, не мог повлиять арендатор. Все условия охранного обязательства определялись уполномоченными законом государственными органами в сфере охраны памятников с учетом специфики каждого конкретного памятника. Кроме того, гражданско-правовая ответственность, названная «неустойкой», также по своей правовой природе в большей степени была схожа с существующим административным штрафом. Ведь по своему назначению она выполняла штрафные (публичные) функции, так как за неисполнение «обязательств», на содержание которых не мог повлиять собственник памятника, он нес материальную ответственность перед государством.

---

[165] Определение Верховного Суда РФ от 03.02.2015 № 307-ЭС14-8092 по делу № А56-38783/2013; Определение Верховного Суда РФ от 22.06.2020 № 307-ЭС20-8139 по делу № А56-109667/2018 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 11.07.2023).

[166] Сергеев А.П. Гражданско-правовая охрана культурных ценностей в СССР. Л., 1990. С. 125.

[167] Васильева М.В. Гражданско-правовые средства охраны и использования памятников истории и культуры : дис. ... канд. юрид. наук. – Москва, 1988. С. 127.

В советский период за нарушение условий охранного обязательства в качестве формы ответственности применяли неустойку, так как административное законодательство не предусматривало штрафных санкций к юридическим лицам[168]. Гражданско-правовая ответственность была единственно возможной формой имущественной ответственности. Таким образом, ранее существовавшее охранное обязательство по закону выступало гражданско-правовым договором, что фактически является правовой фикцией, так как по содержанию, порядку принятия такого обязательства оно не носило частноправовой характер, а являлось «публичной обязанностью», возникающей в связи с наличием правомочий владения, пользования или распоряжения особым объектом правоотношений.

Рассматривая охранное обязательство, согласно действующему законодательству[169], следует обозначить его особенности:

– охранное обязательство не подписывается стороной, на которую возлагается исполнение обязательств (согласно п. 11 ст. 47.6 Закона об ОКН, охранное обязательство подлежит выполнению лицом, которому ОКН принадлежит на праве собственности, в том числе в случае, если указанный объект находится во владении или в пользовании третьего лица на основании гражданско-правового договора);

– охранное обязательство утверждается уполномоченным органом государственной власти в сфере охраны ОКН и не предполагает согласия собственника или иного владельца;

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

---

[168] Указ Президиума Верховного Совета СССР от 21 июня 1961 г. «О дальнейшем ограничении применения штрафных санкций, налагаемых в административном порядке» // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 19.07.2023).

[169] 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: 19.07.2023).

– охранное обязательство выполняется правообладателем (в том числе арендатором) не в связи с исполнением обязательств перед государственным органом, выдавшим такое обязательство, а в целях сохранения имущества, являющегося объектом особой охраны в рамках исполнения «публичной обязанности»[170].

Кроме того, следует отметить позицию Минкультуры России, которое закрепило, что «с 22 января 2015 г. утверждение охранных обязательств следует воспринимать как государственную функцию»[171]. Данный факт подтверждает, что утвержденные после 22.01.2015 охранные обязательства нельзя рассматривать как гражданско-правовые договоры. В целом такое изменение системы утверждения охранных обязательств вызвано необходимостью усиления мер, направленных на сохранение ОКН.

Таким образом, охранному обязательству не присущи даже формальные признаки гражданско-правового обязательства[172]. С советского времени ему свойственен публичный характер. В этом ключе необходимо согласиться с Верховным Судом РФ, который обозначил обязанность арендатора по исполнению требований, установленных в охранном обязательстве, как «публичную обязанность»[173].

Благодаря проникновению публичного права в область частного (включению охранного обязательства в договор аренды ОКН) происходит, как отмечают В.Ф. Яковлев и Э.В. Талапина, «публицизация» частного права[174], что ведет к усилению императивных начал в гражданско-правовых отношениях.

---

[170] 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: 19.07.2023).

[171] 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: 19.07.2023).

[172] Сбитнев В.С. Охранное обязательство как существенное условие договора аренды объектов культурного наследия // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 19.12.2024).

[173] Определение Верховного Суда Российской Федерации от 25.01.2018 № 305-ЭС17-17543 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 19.07.2023).

[174] Яковлев В.Ф., Талапина Э.В. Роль публичного и частного права в регулировании экономики // Журнал российского права. 2012. № 2. С. 12.

Судебная практика доказывает, что если на собственника накладывается обязательство по сохранению, содержанию и использованию ОКН, согласно охранному обязательству, то между государственным органом, утвердившим охранное обязательство, и собственником ОКН не возникают гражданско-правовые отношения[175].

При переходе права собственности на ОКН переходят и обязательства по сохранению, содержанию и использованию ОКН – так осуществляется материальное правопреемство, что также подтверждает, что охранное обязательство не является гражданско-правовым договором. Такие обязательства у нового владельца возникнут с момента перехода к нему права владения и пользования объектом. Таким образом, Закон об ОКН предусматривает переход к новому собственнику как права собственности на ОКН, так и «публичной обязанности» по сохранению ОКН. Без перехода такой обязанности договор будет считаться ничтожным. При наличии договорных отношений переход обязательств по сохранению ОКН на нового собственника был бы невозможен, так как непосредственно на стороне договора лежала бы обязанность по исполнению охранного обязательства. Оно не переходило бы вместе с правом собственности на ОКН. То есть решение вопроса о правовой природе охранного обязательства напрямую влияет на момент его прекращения[176], а также на ответственность лица, у которого из владения выбыло имущество.

«Публичная обязанность» является обременением, которое, по действующему законодательству, следует за судьбой ОКН[177]. К правоотношениям, основанным на охранном обязательстве, не должны применяться нормы гражданского права об обязательственных правоотношениях, к таким отношениям следует применять специальное законодательство об охране ОКН.

---

[175] 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: 20.07.2023).

[176] Алексеев В.А. Охранное обязательство: правовая сущность и вопросы судебной практики // Закон. 2022. № 12. С. 140–142.

[177] Чуватина Е.В. Особенности использования объектов культурного наследия в гражданском обороте // Арбитражные споры. 2016. № 2. С. 133–135.

Отнесение охранного обязательства к административному договору также не соответствует его правовой природе, так как при заключении договора важно наличие согласия даже в отношениях публичного и частного субъекта, вытекающих из административного договора. Порядок заключения охранного обязательства, существовавший до 25.01.2015, также не свидетельствовал о наличии согласия воль между субъектами правоотношений, так как фактически подписание охранного обязательства арендатором не являлось актом свободного волеизъявления, а носило характер ознакомления с возложенными на него обязанностями[178]. Рассмотрение охранного обязательства как односторонней сделки не соответствует общим принципам гражданского права, так как отсутствует свободное волеизъявление со стороны государственного органа. При утверждении охранного обязательства он действует и руководствуется законом, при этом важно, что охранное обязательство в настоящее время направлено не конкретному субъекту правоотношений. Можно отметить, что в целом в данных правоотношениях отсутствует такой важный принцип гражданского права, как свобода договора[179].

Анализируя правовую природу охранного обязательства, подчеркнем, что фактически охранное обязательство устанавливается государственным органом, а значит, на его выдачу и содержание субъекты арендных отношений повлиять не могут. Так, стороны не имеют правомочий согласиться или не согласиться с данным условием, оно является обязательным при заключении договора аренды ОКН.

Охранное обязательство по своей правовой природе является административным актом, принимаемым уполномоченным органом, который содержит «публичную обязанность» по сохранению ОКН. В рамках отношений по

---

[178] Головизнин А.В. Охранные обязательства как меры защиты культурных ценностей / А.В. Головизнин // Проблемы гражданского права и процесса : сборник научных статей. Том Выпуск 3. Гродно : Гродненский государственный университет имени Янки Купалы, 2018. С. 423.

[179] Сбитнев В.С. Правовая природа охранного обязательства как существенного условия договора аренды объектов культурного наследия // Хозяйство и право. 2024. № 4(567). С. 111.

аренде памятников охранное обязательство выступает в качестве обязательного юридического факта, без которого отношения между сторонами не возникнут.

Таким образом, в завершении анализа правовой природы охранного обязательства следует выявить дефиницию данного понятия. Охранное обязательство – это 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.

Охранное обязательство является определяющим для гражданско-правового обязательства по аренде ОКН, так как, с одной с стороны, императивно включается в договор, с другой стороны, оказывает непосредственное влияние на содержание договора и ответственность сторон.

Исходя из анализа действующего законодательства, можно сделать вывод, что в настоящее время одновременно существуют два вида охранных обязательств: 1) заключенное до 22.01.2015, к которому применяются нормы ГК РФ; 2) утверждаемое государственным органом после 22.01.2015, которое является административным актом, закрепляющим «публичную обязанность», и к которому не применяются нормы ГК РФ[180].

Подводя итог анализу правовой природы охранного обязательства, следует обозначить, что в настоящее время в Законе об ОКН содержатся противоречащие друг другу положения. Так, согласно п. 11 ст. 47.6 Закона об ОКН, охранное обязательство должно исполняться собственником ОКН, в том числе «в случае, если указанный объект находится во владении или в пользовании третьего лица (третьих лиц) на основании гражданско-правового договора». Положение п. 7

[180] Сбитнев В.С. Правовая природа охранного обязательства как существенного условия договора аренды объектов культурного наследия // Хозяйство и право. 2024. № 4(567). С. 111.

ст. 48 Закона об ОКН устанавливает, что в случае передачи ОКН в собственность иному лицу либо при передаче права владения и (или) пользования таким имуществом в договоре должно содержаться в качестве существенного условия обязательство лица по выполнению требований, предусмотренных соответствующим охранным обязательством. Также, согласно пп. 7 п. 2 ст. 50.1 Закона об ОКН, решение органа государственной власти или органа МСУ о распоряжении находящимися в государственной или муниципальной собственности ОКН, в том числе при передаче ОКН в аренду, должно содержать сведения об обязанности лица, к которому переходит имущественное право на указанные объекты, выполнять установленные Законом об ОКН требования в отношении ОКН. Таким образом, по договору аренды ОКН однозначно не установлено лицо, на которое первоначально возложена обязанность по выполнению охранного обязательства, в том числе и при передаче права владения и пользования ОКН.

Согласно п. 36 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 3 (2018), «действующая редакция Закона № 73-ФЗ лицом, на которое в первоочередном порядке возложена обязанность по выполнению охранного обязательства, указывает собственника такого объекта, в том числе и в случае, если указанный объект находится во владении или пользовании третьего лица (третьих лиц) на основании гражданско-правового договора»[181].

С таким выводом согласиться не представляется возможным, так как возникает ситуация, когда арендатор – законный владелец ОКН, может ссылаться на то, что исполнение охранного обязательства в первую очередь возложено на собственника ОКН. Любые действия собственника ОКН или иных государственных органов в сфере охраны ОКН, направленные на принуждение владельца и пользователя по исполнению охранного обязательства либо на расторжение договора аренды ОКН вследствие неисполнения или ненадлежащего

[181] Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2018) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018) // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 6. июнь. 2019 (окончание).

исполнения указанных обязательств, являются незаконными. Положения договора, согласно п. 1 ст. 422 ГК РФ, не должны противоречить правилам, установленным законом и иными правовыми актами.

Для исключения возможности толкования данных норм в противоречие с Законом об ОКН и в целом с общими принципами, направленными на сохранение ОКН, предлагается дополнить п. 11 ст. 47.6 Закона об ОКН следующим условием: «В случае, если объект культурного наследия, включенный в реестр, находится соответственно в федеральной собственности, государственной собственности субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности, передан во владение и пользованию юридическому или физическому лицу на основании договора аренды объекта культурного наследия, охранное обязательство в порядке, предусмотренном п. 7-9 ст. 48 Закона об ОКН, подлежит выполнению таким лицом».

**Цена договора.** К отношениям по договору аренды ОКН применимо положение п. 1 ст. 654 ГК РФ, согласно которому в договоре аренды зданий и сооружений в обязательном порядке должен быть согласован размер арендной платы. При отсутствии в договоре согласованного размера арендной платы он будет считаться незаключенным.

Данный вывод представляется обоснованным, так как памятник – это здание, как следствие, нормы § 4 гл. 34 ГК РФ подлежат применению к указанным отношениям, если они не противоречат специальному регулированию.

Арендная плата по договору аренды ОКН имеет особое значение, так как именно размер и порядок ее исчисления является привлекательным условием для арендаторов.

В советское время размер арендной платы по охранно-арендному договору устанавливался Советами Министров союзных республик[182]. В случае передачи памятника в аренду бюджетным организациям, которые не извлекали прибыль из

[182] Приказ Минкультуры СССР от 13.05.1986 № 203 «Об утверждении «Инструкции о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры» // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 21.07.2023).

своей деятельности, размер арендной платы составлял 1 руб. за 1 кв. м.[183]. Впоследствии порядок директивного установления арендной платы был отменен, и как указывается в форме договора, утвержденной Приказом Минкультуры СССР от 13.05.1986 № 203, сумма договора определялась сторонами. То есть условия о льготной арендной плате при аренде памятников в законодательстве отсутствовало. Распорядительный порядок установления арендной платы в том числе был связан с отсутствием частной собственности и неинвестиционной направленностью самого договора.

Безусловно, отсутствие льгот не способствовало привлечению хозяйствующих субъектов к аренде таких объектов, так как часто на их содержание требовалось выделение значительных денежных средств. Охранно-арендный договор не был экономически привлекательным для потенциальных арендаторов, и, как отмечала М.В. Васильева, в таком случае необходимо было перестраивать данный договор на партнерских началах[184].

В настоящее время размер арендой платы по договору аренды ОКН согласуется сторонами при заключении договора, но впоследствии может быть изменен в связи с выполнением арендатором обязательств по сохранению ОКН.

При этом для реализации возможности по изменению договора в части изменения размера арендной платы, в том числе ее уменьшения на льготных началах, необходимо получить согласие уполномоченных органов власти.

Так, например, если памятник находится в федеральной собственности, а арендатор исполнил обязательства по сохранению ОКН, то для установления льготной арендной платы необходимо получить положительное заключение Минкультуры России, которое выдается только при согласовании назначения такой льготы с арендодателем, федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится арендодатель, и Федеральным агентством по

---

[183] Васильева М.В. Гражданско-правовые средства охраны и использования памятников истории и культуры : дис. ... канд. юрид. наук. – Москва, 1988. С. 105.

[184] Васильева М.В. Памятникам истории и культуры рачительного хозяина // Советская юстиция. 1988. № 2. С. 19–20.

управлению государственным имуществом, в отношении имущества, составляющего казну РФ (п. 4 постановления Правительства РФ №1005).

Схожий порядок установления предусмотрен также на уровнях субъектов РФ[185] и муниципальных образований[186].

Таким образом, порядок установления льготной арендной платы, согласно действующему законодательству, носит заявительный характер и подтверждает участие государства (публичная составляющая) в отношениях по аренде ОКН.

Если в аренду передается ОКН, который находится в удовлетворительном состоянии, то после выполнения работ по сохранению ОКН арендатор может рассчитывать на два варианта предоставления льгот. В п. 1 и 2 ст. 14 Закона об ОКН устанавливается право на установление льготной арендной платы либо право на уменьшение установленной арендной платы на сумму произведенных затрат или части затрат. Право на выплату арендной платы в меньшем размере возникает у арендатора после проведения всех необходимых работ по сохранению ОКН, а также после согласования конкретного размера арендной платы в дополнительном соглашении к договору. В случае если арендодатель не будет желать уменьшить арендную плату, а арендатор выполнит все необходимые обязательства по сохранению ОКН, последний может требовать установления льготной арендной платы в судебном порядке[187].

Порядок исчисления арендной платы регламентируется постановлением Правительства РФ № 1005 путем закрепления формулы расчета арендной платы и

---

[185] Постановление Правительства Ульяновской области от 30.04.2009 № 186-П «Об утверждении Положения о порядке установления и размере льготной арендной платы арендаторам объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в государственной собственности Ульяновской области, вложившим свои средства в работы по сохранению объектов культурного наследия и обеспечившим их выполнение» // Ульяновская правда. № 34 (22.800). 06.05.2009.

[186] Решение Воронежской городской Думы Воронежской области от 29 июня 2016 года № 296-IV «Об утверждении Положения об установлении льготной арендной платы и ее размеров юридическим и физическим лицам, владеющим на праве аренды находящимися в муниципальной собственности объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации, вложившим свои средства в работы по их сохранению и обеспечившим выполнение этих работ» // Берег. № 46. 05.07.2016.

[187] Постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.07.2018 по делу № А40-240295/2015 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 21.07.2023).

различных коэффициентов, подробнее об этой указывается в § 1 главы II настоящего исследования.

В 2014 году появилась новая норма – ст. 14.1 Закона об ОКН, которая закрепила особый размер арендной платы в отношении ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии, относящихся к федеральной собственности. Предусматривалась возможность сдавать в аренду объекты по цене 1 руб. за один ОКН (начальный размер арендной платы при проведении аукциона). При этом, согласно п. 2 ст. 14.1 Закона об ОКН, льготная арендная плата устанавливается со дня заключения договора аренды ОКН, находящегося в неудовлетворительном состоянии, относящегося к федеральной собственности, по результатам проведения аукциона на право заключения такого договора и изменению впоследствии не подлежит. Таким образом, законодатель императивно установил правило, согласно которому льготный размер арендной платы устанавливается со дня заключения договора аренды ОКН, находящегося в неудовлетворительном состоянии. Указанное условие не может быть изменено сторонами, однако размер арендной платы может быть увеличен, но только в рамках проводимого аукциона. Такой порядок определения арендной платы отличается от правил согласования цены договора аренды, установленных в отношении ОКН, находящихся в удовлетворительном состоянии, что вызвано особым состоянием самого объекта. Закрепление возможности получения в аренду памятника по льготной цене представляется обоснованным и полностью соответствует единой правовой цели обязательства.

Федеральное законодательство предоставило возможность устанавливать льготный размер арендной платы субъектам РФ и муниципальным образованиям, в случае если ОКН, находящийся в неудовлетворительном состоянии, находится в их собственности (п. 7 ст. 14.1 Закона об ОКН).

Следует проиллюстрировать это положение примерами. В Нижегородской области установлено правило о предоставлении ОКН, находящегося в неудовлетворительном состоянии, согласно которому начальный размер арендной

платы равен 1 руб. в год за один ОКН[188]. В Белгородской области начальный (минимальный) размер арендной платы по такого рода договорам равен 1 руб. за 1 кв. м. ОКН в год[189]. В Одинцовском городском округе действует иное правило, согласно которому начальная (минимальная) цена по договору аренды ОКН определяется на основании данных отчета об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы, при этом право на установление льготной арендной платы появляется у арендатора после подписания акта приемки работ по сохранению ОКН в размере 1 руб. за кв. м. площади объекта[190].

Отличия в порядке определения размера арендной платы вызваны различным 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. Для разрешения противоречий законодательства в сфере вовлечения ОКН в гражданский оборот необходимо создавать единое правовое регулирование отношений по аренде ОКН на федеральном уровне, чтобы сделать этот институт более «прозрачным» для обеих сторон. Именно программа «1 рубль за 1 кв. м. ОКН» является в настоящий момент самой привлекательной и популярной среди арендаторов.

Таким образом, размер арендной платы согласуется в договоре с каждым арендатором отдельно в зависимости от каждого конкретного ОКН, а также от собственника такого объекта и законодательного регулирования, которое принято

---

[188] Постановление Правительства Нижегородской области от 13.06.2019 № 358 «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 государственной собственности Нижегородской области, и о расторжении договоров аренды таких объектов культурного наследия» // Нижегородские новости. № 60 (6111). 02.08.2019.

[189] Постановление Правительства Белгородской области от 4 августа 2014 г. № 295-пп «Об утверждении Положения об особенностях предоставления в аренду являющихся государственной собственностью Белгородской области объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в неудовлетворительном состоянии» // Белгородские известия. № 169-174. 02.09.2014.

[190] Решение Совета депутатов Одинцовском городском округе от 28.12.2020 № 13/21 «Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, являющихся собственностью муниципального образования «Одинцовский городской округ Московской области» и находящихся в неудовлетворительном состоянии» // Одинцовская неделя. 29.12.2020 (спецвыпуск № 51/1).

в том или ином субъекте РФ или муниципальном образовании. В целом в настоящее время существует три льготных правовых режима в рамках установления арендной платы по договору аренды ОКН:

1. Льготная арендная плата, которая устанавливается по итогу проведения арендатором работ по сохранению ОКН, в случае если арендатор вложил личные денежные средства в выполнение таких работ (п. 1 ст. 14 Закона об ОКН).

2. Право на компенсацию. В случае если арендатор выполнил работы по сохранению ОКН в соответствии с охранным обязательством, то он имеет право на уменьшение установленной арендной платы на сумму произведенных затрат или части затрат (п. 2 ст. 14 Закона об ОКН).

3. Программа «1 рубль за один ОКН», предусматривающая преференцию в виде изначально минимальной арендной платы для арендаторов ОКН, которые находятся в неудовлетворительном состоянии (ст. 14.1 Закона об ОКН).

Частный инвестор, заключая договор аренды ОКН, изначально заинтересован в возврате вложенных средств. Так происходит и в отношении аренды ОКН, так как арендатор рассчитывает на применение льготной арендной ставки при использовании ОКН, что позволяет ему получать прибыль и компенсировать расходы, направленные на его сохранение. В настоящее время существование различных льготных правовых режимов делает договор аренды ОКН в сравнении с охранно-арендным договором, существовавшим в СССР, более инвестиционно-привлекательным и востребованным среди участников гражданских правоотношений.

**Срок договора.** Действующим гражданским законодательством не установлено особых правил о сроке договора аренды ОКН. Единственное положение, касающееся срока, содержащееся в § 4 гл. 34 ГК РФ, устанавливает, что договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В п. 1 ст. 610 ГК РФ установлено, что срок договора определяется в самом договоре, если срок не установлен, то договор аренды считается заключенным на

неопределенный срок. В соответствии с п. 3 ст. 610 ГК РФ, законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

Для договора аренды ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии, максимальный срок аренды – 49 лет – определяется законом (п. 1 ст. 14.1 Закона об ОКН). Указанный срок не просто выступает высшим пределом, а является нормой – общепримененимой практикой при заключении таких договоров[191]. Законодательное закрепление максимального срока аренды для ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии, а также практика заключения договоров на максимальный срок свидетельствуют о том, что государство стремится создать наиболее благоприятные условия для арендаторов, которые получают памятник в состоянии, не позволяющем его использовать, согласно целям договора, до проведения работ по сохранению ОКН. Заключение договора аренды ОКН на максимальный срок, согласно правоприменительной и судебной практике, свойственно в первую очередь для памятников, находящихся в неудовлетворительном состоянии. Кроме того, согласно п. 2.1 постановления Правительства Москвы № 12-ПП, памятники, находящиеся в неудовлетворительном состоянии и относящиеся к собственности г. Москвы, передаются в аренду на 49 лет, то есть у сторон отсутствует право изменить срок аренды. Такое императивное закрепление срока полностью обосновано, так как арендатор должен быть уверен, что, вложив собственные средства в восстановление ОКН, он сможет длительное время использовать его и компенсировать понесенные затраты. Необходимо императивно закрепить условие

[191] Например, см.: Постановление Правительства Москвы от 24.01.2012 № 12-ПП «Об утверждении Положения о предоставлении в аренду объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, принадлежащих на праве собственности городу Москве и находящихся в неудовлетворительном состоянии» // Вестник Мэра и Правительства Москвы. № 6. 31.01.2012; Решение Совета депутатов Одинцовском городском округе от 28.12.2020 № 13/21 «Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, являющихся собственностью муниципального образования «Одинцовский городской округ Московской области» и находящихся в неудовлетворительном состоянии» // Одинцовская неделя. 29.12.2020 (спецвыпуск № 51/1).

о заключении договора аренды ОКН, находящегося в неудовлетворительном состоянии, на 49 лет не только в отношении имущества отдельных субъектов РФ и муниципальных образований, но и в отношении всех памятников, пользование которыми фактически невозможно до проведения работ по восстановлению ОКН.

Таким образом, собственники ОКН путем принятия нормативных актов имеют правомочие уточнять срок аренды, устанавливая, что ОКН передается в аренду именно на максимальный срок, предусмотренный федеральным законодательством. Такое решение представляется логичным и вполне обоснованным, так как арендатор, вынужденный вкладывать личные денежные средства в работы по сохранение ОКН, первое время лишен возможности пользоваться ОКН, находящимся в неудовлетворительном состоянии.

Срок договора аренды ОКН, находящегося в удовлетворительном состоянии, определяется сторонами в договоре. В таком случае арендатор также заинтересован в установлении более длительного срока аренды, так как рассчитывает на возможность извлекать прибыль и покрыть все свои расходы после предоставления ему льгот по арендной плате по итогу выполнения всех обязательств по сохранению ОКН.

Не исключается также возможность продлевать договор аренды ОКН по соглашению сторон, при этом стоит подчеркнуть, что это право сторон – арендодатель не обязан продлевать такой договор, если не посчитает это необходимым. В случае безосновательного отказа в продлении договора аренды ОКН арендаторы вынуждены обращаться в суд за защитой своих прав и обжаловать решения государственных органов, которые обладают правомочиями собственников ОКН[192]. Такое правовое регулирование не привлекает арендаторов к заключению договора аренды ОКН, так как нет гарантии, что впоследствии договор с ними будет продлен и они получат прибыль от использования ОКН.

Законодательное закрепление более длительных сроков вызвано инвестиционной направленностью договора аренды ОКН, так предоставляется

[192] Постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.07.2018 по делу № А40-240295/2015 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 02.07.2023).

возможность частному сектору, вложив свои личные средства в сохранение ОКН, впоследствии получить определенные льготы по владению и пользованию ОКН. В советское время такой механизм не был необходим, так как отсутствовала частная собственность, а охранно-арендные договоры заключались с социалистическими (государственными) организациями.

**Иные условия.** В договоре аренды ОКН также может быть предусмотрено условие о виде использования ОКН. Например, ОКН может использоваться арендатором под офис в соответствии с уставной деятельностью арендатора, под размещения кафе/столовой, салона красоты и др.[193].

В некоторых случаях собственники ОКН в нормативных правовых актах прямо предусматривают ограничения видов использования ОКН. Так, например, в г. Калуге предусмотрены следующие виды возможного использования ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии: административное, офисное, торговое, производственное, деятельность некоммерческих предприятий, образовательное, медицинское и иные[194].

В договорах аренды ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии и относящихся к федеральной собственности, также императивно закрепляется условие о необходимости предоставления независимой гарантии исполнения обязанности по проведению работ по сохранению ОКН в объеме не менее 35 % от стоимости восстановительных работ (пп. «д», п. 9 постановления Правительства РФ № 966). Указанное императивное закрепление условия об обеспечении исполнения обязательства свидетельствует о желании государства обезопасить себя от недобросовестных арендаторов. Стороны не могут отказаться от включения в договор указанного условия. Предоставление независимой гарантии является дополнительной гарантией для государства, подтверждающей, что обязательство

[193] Материалы Министерства культуры Российской Федерации.

[194] См. подробнее: решение городской Думы города Калуги Калужской области от 19 июня 2019 № 127 «Об утверждении Порядка предоставления в аренду неиспользуемых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии и относящихся к собственности муниципального образования «Город Калуга», и о расторжении договоров аренды таких объектов культурного наследия» // Калужская неделя. № 24. 20.06.2019.

будет исполнено, а также является отличительным признаком договора аренды ОКН, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в сравнении с договором аренды ОКН.

Особенности порядка заключения договора аренды ОКН, существенные и иные условия договора, а также закрепление на законодательном уровне конкретных условий аренды ОКН свидетельствует, с одной стороны, о влиянии публичной составляющей возникающих отношений на арендные, с другой стороны, подчеркивает сложную структуру обязательств по аренде ОКН. Законодатель не только определяет, какие условия договора являются существенными, но также прямо устанавливает такие условия в нормативных правовых актах, определяя конкретные сроки аренды, размер арендной платы, возможные способы использования памятников, что не свойственно для иных видов договора аренды. Стороны договора по общему правилу обязаны согласовать существенные условия, но при этом они не ограничены в возможности на основании свободного волеизъявления определять содержание таких условий. При аренде ОКН законодатель часто сам определяет такие условия, что оказывает влияние на формирование и существо правоотношений. Как следствие, у сторон отсутствует возможность, как справедливо указывает В.В. Груздев, вести переговоры по согласованию таких условий[195]. Содержание существенных условий и иных условий либо определяется в нормативном правовом акте (не обязательно федерального уровня), либо сторонам предоставляется ограниченная возможность выбрать содержание таких условий, что свидетельствует об ограничении принципа свободы договора.

Анализ действующего законодательства, предмета договора, его существенных условий позволяет прийти к выводу, что договор аренды ОКН является непоименованным договором, так как в законодательстве отсутствует закрепление такого вида договора с указанием на его особенности. Закон об ОКН лишь упоминает термин «договор аренды неиспользуемого ОКН». При этом до

[195] Груздев В.В. Существенные условия договора и последствия их несогласования сторонами // Журнал российского права. 2019. №10. С. 90.

22.01.2015 закон содержал отдельную главу, посвященную существенным условиям договора аренды ОКН и договора безвозмездного пользования ОКН, из содержания которой следовало, что договор аренды ОКН являлся договором аренды зданий и сооружений (п. 1 ст. 55). Отсутствие в действующем законодательстве указания на предмет и существенные условия договора, по мнению Е.А. Батлера, позволяют прийти к выводу, что такой договор является непоименованным[196]. С позицией ученого необходимо согласиться, в том числе применительно к договору аренды ОКН, так как законодательно не определен предмет договора, не сформулированы существенные условия договора, их необходимо вычленять из разных нормативных правовых актов, что, как подчеркивает Е.Б. Козлова, ведет к торможению развития гражданского оборота и создает проблемы для правоприменительной практики[197].

В науке признается позиция, что для квалификации договора как нетипичного (непоименованного), такой договор может содержать в себе признаки одного или нескольких типичных (поименованных) договоров, специфическое содержание которых позволяет выделить их как отдельный гражданско-правовой договор[198].

Для развития отношений в сфере аренды ОКН необходимо закрепить договор аренды ОКН в системе договоров, что позволит преодолеть квалификацию такого договора как непоименованного. Договор аренды ОКН в системе договоров в ГК РФ необходимо рассматривать как отдельный вид договора аренды, так как он направлен в первую очередь на передачу имущества во временное владение и/или пользование на возмездных началах, но в то же время обладает спецификой, не позволяющей его отнести к иным выделенным в главе 34 ГК РФ договорам. Основанием для выделения договора аренды ОКН как отдельного вида договора аренды является объект, а также возникающие в связи с объектом особые порядок

---

[196] Батлер Е.А. Непоименованные договоры. М. Экзамен, 2008. С. 10.

[197] Козлова Е.Б. Инвестиционный договор как нетипичная договорная конструкция // Законы России: опыт, анализ, практика. 2009. № 1. С. 32.

[198] Писчиков В.А. Смешанные и нетипичные договоры в гражданском праве России: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2004. С. 7.

заключения договора, существенные условия, содержание правоотношений, ответственность сторон.

Специфика договора аренды ОКН не позволяет отнести его к договору аренды отдельных видов имущества (ст. 625 ГК РФ), так как обязательства, возникающие в связи с передачей во временное владение и/или пользование, будут отличаться не только особым объектом, но также целью и содержанием отношений. Как следствие, представляется необходимым квалифицировать рассматриваемый договор как отдельный вид договора аренды.

Выделение договора аренды ОКН как отдельного вида договора аренды (не самостоятельного типа договора), направленного на передачу имущества во временное владение и/или пользование, обосновывается тем, что к правоотношениям сторон применимо большинство норм, содержащихся в § 1 главы 34 ГК РФ (общие положения об аренде)[199].

По итогам анализа условий договора аренды ОКН, находящегося в неудовлетворительном состоянии, а также порядка заключения договора и особенностей, связанных с моментом возникновениях обязательств, необходимо признать такой договор подвидом договора аренды ОКН.

[199] Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: монография - М.: Норма, Инфра-М, 2013. С. 326–328.

# ГЛАВА II. ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

## § 1. Права и обязанности арендатора по договору аренды объектов культурного наследия

Содержание правоотношений, возникающих из договора аренды ОКН, вызывает особый научный интерес. Это связано в первую очередь с тем, что стороны по такому договору обладают широким спектром прав и обязанностей, что вызвано передачей во временное владение и пользование объекта гражданских прав, обладающего специальным правовым режимом.

*Права арендатора*[200]

**Право пользования.** По договору аренды ОКН арендатор имеет право пользования ОКН в целях, не противоречащих закону и договору. При этом определенные ограничения в реализации указанного права могут быть установлены органами охраны.

В советское время в договорах обозначалось, что недвижимые памятники должны использоваться в просветительских и воспитательных целях, а также предусматривалась возможность использовать их в хозяйственной деятельности при условии ненарушения их художественной ценности в рамках передачи их в пользование, в том числе по охранно-арендному договору[201].

Согласно действующему законодательству, в договоре может быть определена цель использования ОКН, например, под офис, кафе, медицинские или образовательные услуги. В случае если арендатор захочет использовать ОКН в иных целях, которые не предусмотрены договором, то необходимо будет заключать дополнительное соглашение с арендодателем. Только после этого у

[200] Далее по тексту настоящего параграфа автор будет обращаться в том числе к эмпирическому материалу – договорам аренды ОКН, предоставленным Министерством культуры Российской Федерации.

[201] п. 57–59 Постановления Совмина СССР от 16.09.1982 № 865 (ред. от 29.12.1989, с изм. от 25.06.2002) «Об утверждении Положения об охране и использовании памятников истории и культуры» // СП СССР. № 26. 1982. ст. 133.

арендатора появится возможность пользоваться таким объектом в иных целях. Как уже отмечалось в § 1 главы I настоящей диссертации, если в аренду передается ОКН, который находится в неудовлетворительном состоянии, то право пользования появится у арендатора не сразу, а только после выполнения всех предусмотренных работ, согласно охранному обязательству, и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (обусловленное исполнение обязательства).

**Право сдавать в субаренду**. Арендатор имеет право на передачу ОКН в субаренду, если это не противоречит положениям законодательства и условиям договора. Для арендатора такое право является одним из приоритетных способов пользования ОКН, так как позволяет получать доход. По общему правилу, согласно п. 2 ст. 615 ГК РФ, предусматривается, что арендатор имеет право сдавать объект или его часть в субаренду (поднаем) при условии соблюдения порядка, закрепленного в договоре. При этом, согласно п. 6 ст. 14.1 Закона об ОКН, сдача в субаренду ОКН, находящегося в неудовлетворительном состоянии, относящегося к федеральной собственности и предоставленного арендатору по договору аренды, не допускается. Также арендатор ограничен, согласно указанной норме, в предоставлении ОКН в безвозмездное пользование, в залоге арендных прав и во внесении их в качестве имущественного вклада в некоммерческие организации или паевого взноса в производственные кооперативы. Фактически, как отмечает В.А. Майборода, данная норма устанавливает специальное изъятие из права аренды ОКН[202].

Для появления возможности реализации права сдачи в субаренду ОКН первоначально арендатор должен выполнить работы по сохранению ОКН. Согласно п. 6 ст. 14.1 Закона об ОКН и п. 14 постановления Правительства РФ от 11.09.2015 № 966, сдача в субаренду таких объектов допускается после полного исполнения арендатором обязанности по проведению работ по сохранению ОКН,

[202] Подробнее см.: Комментарий к статье 14.1 // Комментарий к Федеральному закону от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (постатейный) / Аверина К.Н., и др. // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 25.08.2023).

в соответствии с охранным обязательством, при условии письменного уведомления арендодателя. Так как арендатор обязан выполнить работы по сохранению ОКН для возможности сдачи ОКН в субаренду, то действующему правовому регулированию не будет соответствовать позиция ученых, согласно которой «из совокупности правомочий арендатора, составляющих право аренды, изъяты права на передачу объекта в субаренду»[203]. Право арендатора на передачу в субаренду лишь ограничено – поставлено в зависимость от выполнения определенного условия, а именно проведения работ по сохранению ОКН, предусмотренных охранным обязательством. Арендатор по общему правилу не лишен таких правомочий.

**Право на проведение работ по сохранению ОКН.** Арендатор имеет право на проведение работ по сохранению ОКН при наличии разрешения органа охраны, а также при условии письменного уведомления арендодателя о начале проведения таких работ, если они не нарушают охранное обязательство, положения нормативных правовых актов и договора. Такое право арендатор не может реализовать самостоятельно, оно зависит от воли контрагента, а также от воли третьего лица, которое наделено государственно властными полномочиями в сфере охраны ОКН. Реализация указанного права возможна только при условии – получении согласия от уполномоченных лиц.

При этом такое «право» в большей степени является обязанностью, так как на арендаторе лежат обязательства по сохранению ОКН. Закрепление в договорах аренды ОКН одновременно права и обязанности арендатора по проведению работ по сохранению ОКН свидетельствует о наличии такой юридической категории, как «правообязанность», о существовании которой на примере правоотношений по воспитанию детей писал В.А. Рясенцев[204]. Е.В. Вавилин называет такую ситуацию «правовым феноменом», когда субъективные права и субъективные обязанности

---

[203] Подробнее см.: Комментарий к статье 14.1 // Комментарий к Федеральному закону от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (постатейный) / Аверина К.Н., и др. // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 27.06.2023).

[204] Рясенцев В.А. Советское семейное право. М.: Юридическая литература, 1982. С. 154.

по сути совпадают[205]. Стоит согласиться с позицией ученого, согласно которой при совпадении субъективного права и юридической обязанности при осуществлении права будет преобладать юридическая обязанность по выполнению работ по сохранению ОКН, тогда как право будет являться лишь механизмом реализации субъективной обязанности, способствующим выполнению обязанности.

В данном случае представляется необходимым разграничить права и обязанности[206] по сохранению ОКН, чтобы арендатор четко мог понимать, когда он обязан провести работы по сохранению ОКН, а когда имеет на это право. Например, под обязанностью необходимо понимать работы, проводимые согласно охранному обязательству, а под правами – работы по проведению внутреннего косметического ремонта, которые не будут влиять на технические характеристики и культурную ценность ОКН.

**Право в одностороннем порядке отказаться от договора.** В договорах часто не закрепляются конкретные основания расторжения договора в одностороннем порядке по инициативе арендатора, что свидетельствует об ограниченной возможности реализации указанного права.

**Право на льготную арендную плату или компенсацию понесенных расходов.** Арендатор в случае, если он вложил свои денежные средства в работы по сохранению ОКН и обеспечил их выполнение в соответствии с законом, имеет право на льготную арендную плату либо на уменьшение установленной арендной платы на сумму произведенных затрат или части затрат (п. 1, 2 ст. 14 Закона об ОКН). При этом если в аренду передается ОКН, находящийся в неудовлетворительном состоянии, относящийся к федеральной собственности, то арендатор изначально получает ОКН по льготной арендной плате, согласно ст. 14.1 Закона об ОКН (на региональном и муниципальном уровнях данное условие может отличаться).

---

[205] Вавилин Е.В. Принципы гражданского права. Механизм осуществления и защиты гражданских прав : монография. – Саратов : Сарат. гос. юрид. акад., 2012. С. 61–63.

[206] Сбитнев В.С. Право или обязанность родителей делать прививку ребенку? Тенденции в период пандемии COVID-19 / // Образование и право. 2022. № 1. С. 49–50.

Льготная арендная плата по договору аренды ОКН устанавливается согласно формулам, утвержденным в постановлении Правительства № 1005. Порядок определения размера льготной арендной платы, который установлен действующим законодательством, представляется экономически неэффективным[207], что отражается на востребованности договора среди потенциальных арендаторов.

Еще один льготный режим, предусмотренный законодательством, – это компенсация понесенных расходов путем уменьшения арендной платы на сумму произведенных затрат. Конкретный порядок компенсации должен определяться договором аренды с учетом вложенных средств и соглашения сторон (п. 2 ст. 14 Закона об ОКН). Этот механизм в большей степени отражает гражданско-правовой характер таких правоотношений, но как подчеркивает В.Ю. Музычук, не является распространенным на практике[208]. Он не выгоден для арендодателя, который должен предусмотреть полное возмещение расходов арендатору путем уменьшения арендной платы до минимума. Кроме того, норма о компенсации затрат не предусматривает методику расчета затрат, что делает такой механизм непонятным для потенциального арендатора. Компенсация может не покрывать в полном объеме расходы арендатора в связи с ограниченным сроком договора. Более эффективным является установление льготной арендной платы на основании п. 1 ст. 14 Закона об ОКН. Таким образом, механизм компенсации не выполняет в полной мере своей основной функции – привлечение частных инвестиций в сферу сохранения ОКН.

Самым привлекательным для арендатора является третий механизм – установление льготной арендной платы в размере 1 руб. в год за 1 ОКН (минимальная цена), который действует в течение 49 лет и не подлежит изменению[209]. Применение такого механизма возможно только в случае, если в

---

[207] См. подробнее приложение № 1.

[208] Музычук В.Ю. Экономика культурного наследия в России: особенности и противоречия // Вестник Института экономики Российской академии наук. 2022. №6. С. 22.

[209] Постановление Правительства РФ от 11.09.2015 № 966 «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

аренду передаются ОКН, находящиеся в неудовлетворительном состоянии и относящиеся к федеральной собственности.

Федеральное законодательство создало прецедент, который действительно позволяет привлекать потенциальных арендаторов в сферу сохранения ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии. Так арендатор изначально понимает, что может получить ОКН в аренду на 49 лет по минимальной арендной плате и в дальнейшем проводить работы по сохранению такого имущества. В таком случае арендатор, который не имеет возможности пользоваться ОКН, так как на момент заключения договора памятник находится в неудовлетворительном состоянии, изначально получает преференцию в виде 1 руб. в год за 1 ОКН. Далее арендатор проводит работы, предусмотренные охранным обязательством, и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может использовать данное имущество в коммерческих целях. Такой механизм и в целом льготный правовой режим представляется наиболее эффективным и привлекательным для инвесторов, что подтверждает как практика заключения таких договоров, так и судебная практика.

Если же ОКН находится в собственности субъекта РФ или муниципального образования, то собственники имеют правомочия самостоятельно принимать нормативные правовые акты, определяющие размер и порядок установления льготной арендной платы в отношении ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии. Такое правомочие, с одной стороны, полностью соответствует как принципу федерализма, так и эффективности распределения полномочий между федеральным центром, субъектами РФ и муниципальными образованиями, но с другой стороны, приводит к проблемам в сфере правоприменения. Это стало возможным в связи с тем, что собственники в нормативных правовых актах закрепляют дополнительные условия, которые необходимо выполнить для установления льготной арендной платы в отношении ОКН. Так, например, в г. Москве и Московской области арендная плата в размере

---

собственности, и о расторжении договоров аренды таких объектов культурного наследия» // Собрание законодательства РФ. 21.09.2015. № 38. ст. 5294.

1 руб. за 1 кв. м. площади объекта может быть установлена только после выполнения охранного обязательства и подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и/или акта приемки[210]. Получается, что субъекты РФ устанавливают дополнительные ограничения в сравнении с федеральным законодательством. Во-первых, арендная плата исчисляется исходя из квадратных метров, а не устанавливается в отношении всего объекта (данное условие несущественно ухудшает положение арендатора, так как итоговая сумма арендной платы не будет значительно отличаться). Во-вторых, льготная арендная плата может быть установлена только после выполнения восстановительных работ и получения подтверждающей документации. То есть на протяжении 5-7 лет пока ведутся работы, арендатор будет полностью платить арендную плату, не имея возможности использовать такой объект в коммерческих целях, а значит, не сможет извлекать прибыль.

Ряд муниципальных образований, например, Одинцовский городской округ вовсе не предусмотрел возможность передавать в аренду такие объекты по льготной арендной плате за 1 руб. за 1 ОКН[211]. Механизм определения льготной арендной платы не определен конкретно, а значит, потенциальные арендаторы не будут в полном объеме осознавать те преференции, которые они могут получить, что очевидно не способствует привлечению дополнительного инвестирования в сферу сохранения ОКН.

---

[210] Постановление Правительства Москвы от 24.01.2012 № 12-ПП «Об утверждении Положения о предоставлении в аренду объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, принадлежащих на праве собственности городу Москве и находящихся в неудовлетворительном состоянии» // Вестник Мэра и Правительства Москвы. № 6. 31.01.2012; Постановление Правительства Московской области от 13.05.2013 № 297/17 «Об утверждении Порядка установления льготной арендной платы для объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, относящихся к собственности Московской области» // Ежедневные Новости. Подмосковье. № 96. 31.05.2013.

[211] Решение Совета депутатов Одинцовском городском округе от 28.12.2020 № 13/21 «Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, являющихся собственностью муниципального образования «Одинцовский городской округ Московской области» и находящихся в неудовлетворительном состоянии» // Одинцовская неделя. 29.12.2020 (спецвыпуск № 51/1).

Дополнительным условием установления льготной арендной платы в отношении ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии, может являться заключение договора на срок не менее 15 лет. Также в договоре может закрепляться отказ арендатора требовать возмещения стоимости неотделимых улучшений, произведенных арендатором в период действия договора аренды[212].

Таким образом, существующие виды льготной арендной платы, установленные федеральным законодательством и частично заимствованные субъектами РФ и муниципальными образованиями, в полном объеме не выполняют свою основную функцию – привлечение частных инвестиций в сферу сохранения ОКН. Причиной такой неэффективности является то, что механизмы, предусмотренные ст. 14 Закона об ОКН, являются либо труднореализуемыми, либо не гарантируют арендатору возвращения затраченных расходов на сохранение ОКН. С другой стороны, право субъектов РФ и муниципальных образований как собственников ОКН устанавливать различный порядок предоставления и определения размера льготной арендной платы делают договор аренды ОКН менее привлекательным для арендаторов, так как необходимо каждый раз учитывать различные требования и условия при заключении договора в связи с отсутствием законодательного единообразия.

В период пандемии COVID-19 у арендаторов ОКН, которые находились в собственности г. Москва, появилось право на освобождение от уплаты арендных платежей, предусмотренное п. 3.2 постановления Правительства Москвы от

---

[212] Решение Совета депутатов муниципального образования оржицкое сельское поселение муниципального образования ломоносовский муниципальный район Ленинградской области от 08.06.2021 года № 19 «Об утверждении порядка установления льготной арендной платы лицам при предоставлении в аренду неиспользуемых объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, являющихся собственностью муниципального образования Оржицкое сельское поселение и находящихся в неудовлетворительном состоянии» // Реестр решений Совета депутатов // URL: http://orjicy.ru/?p=1209 (дата обращения: 25.08.2023); Решение Совета депутатов муниципального образования «Волошовское сельское поселение» от 09 апреля 2021 года № 191 Об утверждении порядка установления льготной арендной платы лицам при предоставлении в аренду неиспользуемых объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, являющихся собственностью Волошовского сельского поселения и находящихся в неудовлетворительном состоянии // Реестр решений Совета депутатов // URL: http://волошовское.рф/reshenie-ot-09-aprelya-2021-goda-191-ob-utverzhdenii-poryadka-ustanovleniya-lgotnoj-arendnoj-platy-licam-pri-predostavlenii-v-arendu-neispolzuemyx-obektov-kulturnogo-naslediya-vklyuchennyx-v-edin/ (дата обращения: 25.08.2023).

24.03.2020 № 212-ПП[213]. При этом, например, такие льготы не были предоставлены для арендаторов ОКН, находящихся в федеральной собственности. Данные различия в правовом регулировании особенно в период экономических кризисов, безусловно, не делают институт аренды ОКН более привлекательным для арендаторов.

Для улучшения ситуации в сфере установления порядка льготной арендной платы при аренде ОКН необходимо предусмотреть единый механизм предоставления льготной арендной платы для всех ОКН вне зависимости о того, в чьей собственности они находятся. Единственно верным является разделение механизмов предоставления льготной арендной платы для ОКН, находящихся в удовлетворительном и неудовлетворительном состоянии. Для ОКН, находящихся в удовлетворительном состоянии, необходимо установить единый механизм снижения арендной платы после проведения работ по сохранению ОКН вне зависимости от того, в чьей собственности они находятся.

Право на компенсацию должно появляться у арендатора исключительно при условии выполнения требований по сохранению ОКН, а также при отсутствии задолженности по арендной плате.

Для ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии, необходимо закрепить правило, согласно которому с момента передачи ОКН по договору аренды должна быть установлена арендная плата в размере 1 руб. за 1 ОКН в год.

Установление на законодательном уровне льгот и компенсаций для арендаторов памятников является важным механизмом выравнивания экономического положения контрагентов. Как подчеркивает Е.В. Вавилин, закрепление льгот для одной из сторон договора в законе является механизмом, направленным на защиту слабой стороны, с целью выравнивания возможностей

---

[213] Постановление Правительства Москвы от 24.03.2020 № 212-ПП «О мерах экономической поддержки в условиях режима повышенной готовности» (вместе с «Перечнем приоритетных отраслей (видов деятельности) субъектов малого и среднего предпринимательства», «Перечнем приоритетных отраслей (видов деятельности) субъектов предпринимательства, не относящихся к категориям малого и среднего предпринимательства») // Вестник Мэра и Правительства Москвы. № 22. 21.04.2020; Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 17.06.2021 № 09АП-25114/2021-ГК по делу № А40-247776/2020 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 04.09.2023).

сторон при осуществлении гражданских прав[214]. Таким образом, предоставление арендаторам льгот и компенсаций за понесенные расходы, во-первых, направлено на привлечение потенциальных инвесторов в сферу сохранения ОКН, во-вторых, является механизмом защиты слабой стороны правоотношений при осуществлении гражданских прав.

**Преимущественное право на заключение договора аренды ОКН на новый срок.** В связи с тем, что целью арендатора является извлечение прибыли, он рассчитывает на долгосрочный характер отношений, возникающих из договора аренды ОКН. Как следствие, арендатор заинтересован в возможности заключения договора на новый срок.

Арендодатель, наоборот, часто не стремится заключать договор аренды на новый срок с лицом, которое за свой счет произвело восстановительные работы на ОКН. Арендодатель желает самостоятельно использовать ОКН[215] либо передает такое имущество иному лицу[216]. Такие ситуации приводят к судебным спорам о реализации права на заключение договора аренды ОКН на новый срок.

Статья 621 ГК РФ устанавливает преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок и является общей нормой по сравнению со специальными нормами, которые регулируют порядок предоставления прав на государственное или муниципальное имущество.

Статья 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» предусматривает реализацию преимущественного права арендатора на заключение договора аренды государственного или муниципального имущества на новый срок, в том числе без проведения торгов.

Арендодатель может на законных основаниях, предусмотренных в ч. 10 ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», отказать в заключении договора на новый срок в случае: а) ненадлежащего исполнения договора (у

---

[214] Вавилин Е.В. Принципы гражданского права. Механизм осуществления и защиты гражданских прав : монография. – Саратов : Сарат. гос. юрид. акад., 2012. С. 70, 74.

[215] Постановление Арбитражного суда Московского округа от 27.03.2018 № Ф05-3294/2018 по делу № А40-73789/2017 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 23.01.2024).

[216] Постановление Арбитражного суда Московского округа от 11.03.2022 № Ф05-2955/2022 по делу № А40-259901/2020 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 23.01.2024).

арендатора имеется задолженность по арендной плате), б) если уполномоченным органом в установленном порядке было принято решение об ином порядке распоряжения арендуемым имуществом, что влечет расторжение договора. Иных оснований для отказа арендатору в заключении договора аренды на новый срок, согласно действующему законодательству, не предусмотрено[217].

На практике часто арендодатель по формальным основаниям отказывает арендаторам в заключении договора на новый срок, что приводит к длительным судебным тяжбам. Так, например, ЗАО «Городской дом» по истечении срока действия договора аренды памятника после проведения в установленном порядке восстановительных работ на сумму 144 912 444,47 руб. (работы приняты Москомнаследием) обратилось в Департамент городского имущества г. Москвы с заявлением об установлении арендной платы по договору в размере 1 руб. за кв. м. в год и о продлении срока действия договора на 15 лет. Отказ Департамента в продлении договора и предоставлении льготы мотивирован невыполнением работ по сохранению ОКН и непереоформлением охранного обязательства в соответствии с требованиями закона. Указанный отказ впоследствии был отменен, так как ЗАО «Городской дом» полностью исполнило свои обязательства, нарушений не допустило, а также соблюло порядок обращения в уполномоченный орган с целью предоставления льгот[218]. Формальный отказ в продлении договора и установлении льготной арендной платы на последующий срок в случае с ЗАО «Городской дом» был вызван исключительно нежеланием Департамента терять в центре г. Москвы рентабельный объект недвижимости и высокую арендную плату за него. В связи с этим Департамент использовал формальные поводы для отказа в предоставлении льгот и пролонгации договора.

Условие о преимущественном безусловном праве арендатора ОКН на заключение договора аренды ОКН на новый срок без проведения аукциона либо иных конкурсных процедур необходимо отдельно закрепить на законодательном

---

[217] Письмо ФАС России от 05.07.2019 № АЦ/57280/19 «О направлении разъяснений» // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 23.01.2024).

[218] Постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.07.2018 № Ф05-10301/2018 по делу № А40-240295/2015 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 24.01.2023).

уровне. При этом важно, чтобы такое право не могло ограничиваться в договоре. Арендатор должен обладать безусловным правом на заключение договора на новый срок. При этом такое право может быть реализовано, как отмечает Е.В. Богданов, если у арендодателя не было обоснованных претензий к арендатору об исполнении последним своих договорных обязанностей[219] и обязательств, предусмотренных законом. Именно возможность долгосрочного использования ОКН позволит сделать договор аренды ОКН экономически выгодным и привлекательным.

**Преимущественное право на приобретение ОКН в случае его отчуждения из государственной собственности.** Согласно ч. 1 ст. 3 Закона № 159-ФЗ, субъекты малого и среднего предпринимательства при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества[220].

Если речь идет о приобретении ОКН, который находился в пользовании на протяжении длительного срока, такое право фактически не реализуемо. Согласно позиции Верховного Суда РФ, в случае отчуждения ОКН арендаторы должны пройти общую конкурсную процедуру, предусмотренную специальным законодательством (ст. 20, 29 Закона о приватизации[221]), в котором установлены особенности приватизации ОКН[222]. Положения статей 20, 29 Закона о приватизации являются специальными нормами по отношению к ст. 3 Закона № 159-ФЗ, которая предусматривает преимущественное право покупки арендатором.

---

[219] Богданов Е.В. Договоры в сфере предпринимательства: монография. М.: Проспект, 2018. С. 261–262.

[220] Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 158. 25.07.2008.

[221] Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» // Парламентская газета. № 19. 26.01.2002.

[222] Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 12.09.2018 по делу № 301-КГ18-753, № А11-10976/2016 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 18.06.2024).

Таким образом, преимущественное право на приобретение арендатором ОКН, которое, например, предусматривается в ч. 2 ст. 5 закона г. Москвы «Об охране и использовании недвижимых памятников истории и культуры», фактически не реализуется[223]. Арендаторы, согласно федеральному законодательству, на равных правах с иными субъектами гражданского оборота участвуют в конкурсных процедурах по приобретению ОКН. Такое правовое регулирование представляется неверным, так как арендатор, который вложил собственные денежные средства в сохранение ОКН и на протяжении длительного времени добросовестно (необходимо особенно подчеркнуть добросовестность[224]) владел ОКН, должен обладать преимущественным правом, в том числе вне рамок конкурсных процедур, приобретать ОКН в случае, если собственник принял решение продать его. Такое важное право создаст для арендаторов дополнительные гарантии того, что вложенные денежные средства будут компенсированы.

Принципы справедливости и открытости распределения объектов публичной собственности, о которых писал Конституционный Суд РФ, в случае с арендованными ОКН представляются противоречивыми[225]. Принцип справедливости будет реализован при предоставлении преимущественного права приобретения ОКН добросовестным арендаторам. Предоставление такого права позволит усилить защиту прав арендаторов ОКН как слабой стороны правоотношений, которые имеют интерес в добросовестном и прогнозируемом

---

[223] Кирсанов А.Р. Приватизация арендованных объектов культурного наследия, находившихся до передачи в аренду в неудовлетворительном состоянии // Имущественные отношения в РФ. 2018. №7 (202). С. 86.

[224] Возможно законодательно закрепить критерии, при соблюдении который такое право будет реализовывать. Такие критерии, например, выделил Кирсанов А.Р. в своей научной работе «Приватизация арендованных объектов культурного наследия, находившихся до передачи в аренду в неудовлетворительном состоянии».

[225] Определение Конституционного Суда РФ от 28.06.2022 № 1602-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью «Книжный мир» на нарушение его конституционных прав статьями 20 и 29 Федерального закона "О приватизации государственного и муниципального имущества»; Определение Конституционного суда РФ от 30.05.2023 № 1283-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью «Кузнечный рынок» на нарушение его конституционных прав пунктом 1 статьи 20 и пунктом 1 статьи 29 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 18.06.2024).

поведении собственника. Такая «прочность» правоотношений необходима для нормальной экономической деятельности обладателя права на чужую вещь[226].

*Обязанности арендатора*

Осуществление арендатором своих правомочий в рамках владения и пользования имуществом, переданным по договору аренды, влечет исполнение определенных обязательств. Если в аренду передан памятник, то в том числе возлагаются обязанности по сохранению ОКН[227].

Обязанности арендатора по договору аренды ОКН можно разделить на две группы:

– обязанности, вытекающие из Закона об ОКН и возложенные на арендатора из-за особого правового режима объекта по договору;

– обязанности, которые носят договорный характер.

Удачной представляется классификация первой группы обязанностей, которую изложил М.М. Монастырев. Согласно данной классификации, в ст. 47.6 Закона об ОКН, посвященной охранному обязательству, содержатся три группы требований в отношении ОКН: а) установленные законом, б) определенные законом и охранным обязательством, в) закрепленные охранным обязательством[228].

**Обязанности по соблюдению требований, установленных законом.** Субъекты, на которых возложена обязанность соблюдать эти требования, определены в п. 1 ст. 47 Закона об ОКН. В связи с тем, что в данной норме не упоминаются арендаторы по договору аренды ОКН, на них данные требования распространяются исходя из положений самого договора, в котором указывается, что арендатор обязан «выполнять требования действующего законодательства, охранного обязательства, акта технического состояния (выданных в том числе

---

[226] Алексеев В.А. Свойство следования, обременение недвижимой вещи и система прав на недвижимость // Закон. 2022. № 8. С. 90.

[227] Лавров В.В. Актуальные проблемы охраны и использования объектов природного и культурного наследия : учебное пособие для обучающихся по программе магистратуры / В. В. Лавров. – 2-е изд., перераб. и доп. – Санкт-Петербург : Санкт-Петербургский юридический институт (филиал) Университета прокуратуры Российской Федерации, 2021. С. 50.

[228] Монастырев М.М. Специфика охранного обязательства как условие договоров о передаче объектов культурного наследия // Современное право. 2017. № 12. С. 54.

после заключения договора), иных решений (предписаний) органа охраны и уполномоченных государственных органов»[229].

К требованиям, установленным законом, согласно п. 1 ст. 47.6 Закона об ОКН, относятся требования, предусмотренные п. 1-3 ст. 47.3 Закона об ОКН. Арендатор вынужден соблюдать такие требования в связи с передачей ему во временное владение и пользование ОКН в рамках договора аренды ОКН. При этом на содержание данных требований не может повлиять даже арендодатель. Как подчеркивает М.М. Монастырев, содержание таких обязательств не может быть изменено, они не являются правопорождающими, так как «в п. 1 ст. 47.6 Закона об ОКН говорится не об установлении требований этой группы, а об их указании» в охранном обязательстве[230].

Установленные законом требования в рамках проведения мероприятий по сохранению ОКН носят запрещающий (пассивный) характер, а именно:

– не проводить работы, изменяющие предмет охраны ОКН либо ухудшающие его условия (пп. 2 п. 1 ст. 47.3 Закона об ОКН);

– соблюдать установленные законом требования к осуществлению деятельности в границах территории включенного в реестр ОКН (пп. 5 п. 1 ст. 47.3 Закона об ОКН);

– не использовать ОКН под запрещенные виды деятельности (пп. 6 п. 1 ст. 47.3 Закона об ОКН).

Ряд требований обладают обязывающим (активным) характером, это:

– несение расходов на содержание ОКН (пп. 1 п. 1 ст. 47.3 Закона об ОКН);

– обеспечение сохранности и неизменности облика ОКН (пп. 4 п. 1 ст. 47.3 Закона об ОКН).

Группа обязательств, установленных в законе, носит закрытый характер.

**Обязанности по соблюдению требований, определенных законом и охранным обязательством.** Вторая группа обязательств – это требования,

---

[229] Материалы, предоставленные Министерством культуры Российской Федерации.

[230] Монастырев М.М. Специфика охранного обязательства как условие договоров о передаче объектов культурного наследия // Современное право. 2017. № 12. С. 54–55.

которые обозначены в Законе об ОКН, но конкретизированы в охранном обязательстве с учетом особенностей конкретного ОКН. Такие требования, как показывает практика, впоследствии также дублируются в договоре аренды ОКН.

Как справедливо отмечается в науке, такие обязательства не являются договорными, это обязанность владельца ОКН перед государством, а не перед арендодателем[231]. Такой вывод представляется обоснованным в связи с особым порядком утверждения охранного обязательства[232].

К таким обязательствам относятся:

1) Требования по сохранению ОКН (ст. 47.2 Закона об ОКН), которые включают в себя проведение работ по консервации, ремонту, реставрации ОКН, приспособлению ОКН для современного использования.

В рамках исполнения указанного требования арендатор выполняет работу по подготовке и согласованию проектной (научно-проектной) документации по сохранению ОКН и проводит восстановительные работы в сроки, установленные в охранном обязательстве. При этом арендатор должен профинансировать и организовать вышеуказанные мероприятия, так как самостоятельно такие работы он проводить не может. К выполнению таких работ допускаются только лица, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сохранению ОКН (п. 6 ст. 47.5 Закона об ОКН).

Арендатор согласует проектную документацию с арендодателем, получает письменное разрешение на проведение работ по сохранению ОКН от органа охраны, уведомляет арендодателя о планируемых работах и только после выполнения указанных мероприятий имеет право преступить к реализации обязанности по выполнению конкретных работ на ОКН.

Обязанность получить разрешение на проведение работ по сохранению памятников существовала также и в советское время. Сами реставрационные

---

[231] Александрова М.А. Удостоверение сделок с недвижимым имуществом, отнесенным к объектам культурного наследия // Нотариальный вестник. 2020. № 1. С. 63; Монастырев М.М. Специфика охранного обязательства как условие договоров о передаче объектов культурного наследия // Современное право. 2017. № 12. С. 54.

[232] См. подробнее § 4 главы 1 настоящего диссертационного исследования.

работы проводились исключительно под контролем уполномоченных органов в порядке, предусмотренном специальным законодательством[233].

После выполнения всех предусмотренных договором и охранным обязательством работ по сохранению ОКН орган охраны выдает акт приемки выполненных работ по сохранению ОКН, который подтверждает надлежащее исполнение обязательств по договору. Если в аренду передается ОКН, находящийся в неудовлетворительном состоянии, то арендатор обязан получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Впоследствии арендатор обязан в сроки, установленные в договоре, направить арендодателю всю полученную от органов охраны документацию, которая подтверждает надлежащее исполнение обязательств по сохранению ОКН.

Таким образом, при реализации полномочий по выполнению работ по сохранению ОКН, помимо сторон договора, в указанных правоотношениях принимает участие третье лицо – орган охраны, который не участвует в реализации прав и обязанностей сторон, вытекающих из обычного договора аренды. Такое участие органа охраны вызвано единой правовой целью обязательства. Орган охраны имеет право на вынесение обязательных предписаний, в случае если арендатор не соблюдает условия договора по сохранению ОКН. Как следствие, роль органа охраны в отношениях, возникающих на основании договора аренды ОКН, является значимой.

2) Требования по содержанию и использованию ОКН в случае угрозы ухудшения его состояния (п. 4 ст. 47.3 Закона об ОКН). В случае возникновения угрозы ухудшения состояния памятника при его эксплуатации орган охраны имеет право устанавливать требования к видам хозяйственной деятельности на ОКН, к порядку его использования, к благоустройству в границах территории ОКН. При

[233] п. 71 Постановления Совмина СССР от 16.09.1982 № 865 (ред. от 29.12.1989, с изм. от 25.06.2002) «Об утверждении Положения об охране и использовании памятников истории и культуры» // СП СССР. № 26. 1982. ст. 133.

этом в форме охранного обязательство специально предусмотрено место для конкретизации каждой из этих мер с учетом особенностей ОКН[234].

Расходы на содержание и использование ОКН возлагаются на арендатора. Обо всех авариях и происшествиях, которые случаются на объекте, должен быть уведомлен арендодатель и орган охраны.

Также арендатор обязан поддерживать неизменный облик, декор, дизайн, интерьер ОКН, не должен использовать ОКН в целях, запрещенных законодательством (пп. 3, 6 п. 1 ст. 47.3 Закона об ОКН). При этом если арендатор хочет внести изменения во внешний или внутренний вид ОКН, то для получения разрешения на производство таких работ арендатору необходимо обращаться не к арендодателю, а в орган охраны. Затем после получения разрешения от уполномоченного органа ему необходимо уведомить об этом арендодателя. Такая структура согласования изменений памятника не характерна для договора аренды, но является обоснованной для договора аренды ОКН, так как арендодатель не является специально-уполномоченным лицом, компетентным принимать решения по изменению памятника.

В Инструкции о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры, принятой в СССР в типовой форме охранно-арендного договора, отдельно устанавливалось, что не допускается использовать памятники под новое строительство и хозяйственные нужды[235]. В типовых формах договора аренды ОКН не содержится императивный запрет на новое строительство, но законодатель в п. 1 ст. 5.1 Закона об ОКН запретил любое капитальное строительство в границах ОКН. Использовать в хозяйственных нуждах памятник в настоящее время

---

[234] 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: 20.08.2023).

[235] Приказ Минкультуры СССР от 13.05.1986 № 203 «Об утверждении «Инструкции о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры» // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 29.09.2024).

возможно, если это не противоречит закону (например, пп. 6 п. 11 ст. 47.3 Закона об ОКН).

3) Требования по обеспечению доступа к ОКН (ст. 47.4 Закона об ОКН).

Существование такого требования, исполнение которого возлагается на арендатора, ограничивает его право пользования ОКН, так как он вынужден предоставлять доступ к объекту гражданам в целях осуществления научной, культурно-просветительной, образовательной, туристской, экскурсионной и (или) религиозной деятельности (п. 2 ст. 47.4 Закона об ОКН).

Обязанность по исполнению требования о предоставлении доступа прямо корреспондирует праву граждан на доступ к памятникам, предусмотренному ч. 2 ст. 44 Конституции РФ и п. 2 ст. 7 Закона об ОКН.

При этом, согласно п. 3 ст. 47.4 Закона об ОКН, условия доступа к ОКН (периодичность, длительность и иные характеристики доступа) устанавливаются органом охраны в охранном обязательстве с учетом мнения собственника ОКН, а также иного законного владельца ОКН. То есть гипотетически орган охраны может узнать мнение арендатора, но в случае если охранное обязательство выдано раньше заключения договора аренды ОКН, мнение арендатора не будет учитываться, так как сведения о порядке доступа указываются в акте технического состояния ОКН, который является неотъемлемой частью охранного обязательства.

Например, в акте технического состояния ОКН федерального назначения «Усадьба Барышникова, XVIII-XIX вв.: – Главный дом; – ограда с решеткой и двумя воротами» по адресу: Мясницкая ул., д.42, стр. 1» установлено, что доступ граждан к ОКН осуществляется в установленные дни: 18 апреля (ежегодно) в Международный день охраны памятников и достопримечательных мест, а также 18 мая (ежегодно) в Международный день музеев[236].

Таким образом, органы охраны устанавливают для посещения ОКН несколько дней в году. Данный подход представляется верным, так как не создает большой нагрузки на собственников и законных владельцев по организации постоянного доступа граждан к таким объектам и не является существенным

[236] Материалы, предоставленные Министерством культуры Российской Федерации.

ограничением их прав, которое могло бы сделать эксплуатацию такого объекта невыгодным, в частности, для арендатора.

4) Требования по размещению наружной рекламы на ОКН.

Согласно п. 1 ст. 35.1 Закона об ОКН, не допускается распространение наружной рекламы на ОКН, включенных в реестр, а также на их территориях, за исключением территорий достопримечательных мест. При этом в п. 3 ст. 35.1 Закона об ОКН предусмотрены исключения на размещение рекламы, содержащей: а) исключительно информацию о проведении на ОКН и их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или б) исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более 10 % рекламной площади.

Органы охраны наделены правом устанавливать дополнительные требования к размещению рекламы на ОКН либо на его территории, например, такие требования могут касаться места размещения рекламы, внешнего вида, цветового решения, способов крепления рекламной конструкции.

Требование по размещению рекламы на ОКН закономерно и связано с тем, что общий запрет на размещение рекламы направлен как на сохранение технических характеристик здания, так и на сохранение его внешнего облика.

На практике в случае выявления незаконного размещения рекламы на ОКН государственные органы могут привлечь к административной ответственности собственника ОКН, который может впоследствии обратиться в суд с требованиями о расторжении договора аренды, выселении, взыскании ущерба либо приведения ОКН в состояние, согласно требованию охранного обязательства[237]. Таким образом, требование по размещению рекламы на ОКН подлежит соблюдению на

[237] Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.11.2022 № 09АП-77576/2022-ГК, 09АП-77577/2022-ГК по делу № А40-101864/2021 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 03.09.2023).

основании договора аренды ОКН, и, как следствие, арендатор несет ответственность перед арендодателем за незаконное размещение рекламы.

5) Требования к установке информационных надписей и обозначений на ОКН (пп. 5 п. 2 ст. 47.6 Закона об ОКН).

Порядок установки информационных надписей и обозначений регламентирован постановлением Правительства РФ[238]. Данная обязанность также может быть возложена арендодателем по договору аренды ОКН на арендатора. Исполнение указанного требования направлено как на сохранение ОКН, так и на их популяризацию[239].

Перечень требований, который закрепляется в охранном обязательстве, являющемся неотъемлемой частью договора аренды ОКН, возлагает на арендатора значительный объем обязательств, который он вынужден соблюдать, желая пользоваться памятником.

**Обязанности по соблюдению требований, закрепленных охранным обязательством.** Арендатор обязан соблюдать дополнительные требования, предусмотренные охранным обязательством. Пункт 25 формы охранного обязательства предусматривает поле для указания таких дополнительных обязанностей[240]. Такие требования, согласно п. 3 ст. 47.6 Закона об ОКН, орган охраны может установить в случае необходимости. Они носят правопорождающее значение, так как закрепляются в охранном обязательстве[241] (дублируются в

---

[238] Постановление Правительства РФ от 10.09.2019 № 1178 «Об утверждении Правил установки информационных надписей и обозначений на объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, содержания этих информационных надписей и обозначений, а также требований к составу проектов установки и содержания информационных надписей и обозначений, на основании которых осуществляется такая установка» // Собрание законодательства РФ. 16.09.2019. № 37. ст. 5187.

[239] Калинин Г.И. Популяризация объектов культурного наследия как правовой институт в сфере публичного управления: некоторые проблемы нормативно-правового регулирования // Туризм: право и экономика. 2020. № 3. С. 8.

[240] 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: 06.09.2023).

[241] Монастырев М.М. Специфика охранного обязательства как условие договоров о передаче объектов культурного наследия // Современное право. 2017. № 12. С. 54.

договоре аренды ОКН), при этом в Законе об ОКН они не находят прямого отражения. Дополнительные требования устанавливаются в связи с реализацией органом охраны своих властных полномочий, они направлены на охрану историко-культурной ценности объектов.

Согласно абз. 2 п. 3 ст. 47.6 Закона об ОКН, требования к ОКН, установленные органом охраны, могут быть обжалованы в суде собственником или иным законным владельцем. Следовательно, арендатор наделен правом оспорить в судебном порядке только требования, определенные законом и конкретизированные охранным обязательством (п. 2 ст. 47.6 Закона об ОКН), а также требования, закрепленные в охранном обязательстве (п. 3 ст. 47.6 Закона об ОКН). Первые возможно оспорить только содержательно, а вторые возможно обжаловать полностью в случае необоснованности их включения в охранное обязательство. Требования, установленные исключительно законом (п. 1 ст. 47.6 Закона об ОКН), как отмечает М.М. Монастырев, не подлежат обжалованию в суде, так как они указываются органом охраны в охранном обязательстве, но не принимаются, а значит, «имеют своим источником закон»[242].

В случае если в аренду передается ОКН, находящийся в частной собственности, для сторон должно быть предусмотрено правило, согласно которому они по взаимному согласию должны иметь возможность перераспределить бремя содержания объекта, в том числе перераспределить обязанности по содержанию объекта, предусмотренные охранным обязательством. Данное условие позволит соблюсти интересы участников гражданских правоотношений, не наделенных публично-властными полномочиями. В противном случае бремя содержания будет в полном объеме возлагаться на арендатора, при этом арендодатель не будет нести обязанность по предоставлению арендатору льгот или иных компенсаций за восстановление ОКН, так как право определять размер арендной платы в отношениях между равными субъектами при отсутствии специального регулирования относится исключительно к компетенции

[242] Монастырев М.М. Специфика охранного обязательства как условие договоров о передаче объектов культурного наследия // Современное право. 2017. № 12. С. 54.

сторон договора. Переложение бремени содержания памятника в таком случае создаст возможность арендодателю злоупотреблять своим правом и вовсе уклоняться от содержания ОКН.

**Обязанности, которые носят договорный характер.** Данная группа обязанностей не связана с особым правовым режимом ОКН, характерна для любого договора аренды зданий и сооружений.

1) Обязанность по соблюдению условий эксплуатации ОКН (техническое обслуживание, текущий ремонт).

На практике часто такие условия закрепляются в договоре аренды ОКН совместно с требованиями по содержанию и использованию ОКН. Но главное отличие эксплуатационных обязательств от обязательств по содержанию и использованию ОКН заключаются в том, что последние содержатся в охранном обязательстве, а условия эксплуатации прописываются только в договоре.

Особенности порядка эксплуатации ОКН в процессе современного использования установлены Минкультом России и могут содержаться в договоре аренды ОКН[243]. Под эксплуатацией ОКН понимается «техническое обслуживание, санитарное содержание, ремонтные работы с учетом требований действующего законодательства в сфере сохранения объектов культурного наследия и в соответствии с охранными обязательствами»[244].

Таким образом, условия об эксплуатации ОКН отдельно закрепляются в договоре, обычно в сочетании с требованиями по использованию и содержанию.

2) Обязанность по своевременному внесению арендной платы и иных платежей, предусмотренных в договоре.

Арендная плата начисляется с момента подписания акта приема-передачи объекта и не включает в себя затраты, произведенные на использование, охрану,

[243] Письмо Минкультуры России от 22.02.2017 № 45-01.1-39-НМ «О направлении Методических рекомендаций по эксплуатации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)» // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 04.09.2023).

[244] Письмо Минкультуры России от 22.02.2017 № 45-01.1-39-НМ «О направлении Методических рекомендаций по эксплуатации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)» // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 04.09.2023).

содержание и эксплуатацию объекта, стоимость коммунальных услуг, страховых платежей и плату за пользование земельным участком.

Охранно-арендный договор советского периода так же устанавливал определенный размер арендной платы и предусматривал затраты, которые арендатор нес в связи с реставрацией и ремонтом памятника («все работы по памятникам арендатор производит за свой счет»)[245].

В рамках действующего законодательства на арендаторе лежит обязанность в период пользования ОКН по оплате коммунальных услуг либо по возмещению арендодателю стоимости коммунальных услуг, оплату которых последний производит самостоятельно.

Таким образом, порядок расчетов между сторонами по договору аренды ОКН не отличается от договора аренды.

3) Обеспечить доступ на ОКН арендодателя, органа охраны.

В случае проведения арендодателем за свой счет работ по сохранению ОКН арендатор не должен препятствовать проведению таких работ. В случае их проведения самостоятельно арендатор обязуется допускать указанных лиц для проведения осмотров, проверки использования и эксплуатации ОКН.

При этом, согласно пп. 2 п. 6 ст. 11 Закона об ОКН, органы охраны имеют право беспрепятственно по предъявлению служебного удостоверения и в соответствии с полномочиями, установленными решением органа охраны о проведении контрольного (надзорного) мероприятия, посещать и обследовать памятники. Дата и время посещения должны быть предварительно согласованы с владельцем ОКН. Данное право органов охраны, как отметил Конституционный Суд РФ, полностью соответствует Конституции РФ и не нарушает право частной собственности[246].

---

[245] Приказ Минкультуры СССР от 13.05.1986 № 203 «Об утверждении «Инструкции о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры» // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 29.09.2024).

[246] Определение Конституционного Суда РФ от 06.04.2023 № 751-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Рагимова Рагима Явузовича на нарушение его конституционных прав подпунктом 2 пункта 6 статьи 11 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 06.09.2023).

4) Обязанность возместить причиненный ущерб.

Ущерб может быть вызван, например, переустройством или перепланировкой, ненадлежащим использованием ОКН, проведением ремонтных работ в нарушение требований охранного обязательства.

Также арендатор обязан возместить арендодателю все причиненные убытки, связанные с ненадлежащим исполнением обязательств, несвоевременной оплатой по договору, привлечением арендодателя к ответственности за несоблюдение требований охранного обязательства.

5) Обязательства по страхованию ОКН.

Арендатор обязан после подписания договора аренды ОКН застраховать имущество от рисков ущерба и уничтожения, а также застраховать имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и/или имуществу третьих лиц в результате использования, содержания, эксплуатации объекта, а также при проведении работ по сохранению объекта (строительные риски)[247].

То есть на арендатора дополнительно возлагается обязанность по страхованию гражданской ответственности.

Детальное рассмотрение большинства обязанностей арендатора и оснований их возникновения позволяет прийти к выводу об их публичной природе и проиллюстрировать неравномерное распределение обязанностей между сторонами договора, что еще раз подтверждает обоснованность выделения договора аренды ОКН как отдельного вида договора аренды, обладающего отличительными признаками.

---

[247] Решение Совета депутатов Одинцовском городском округе от 28.12.2020 № 13/21 «Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, являющихся собственностью муниципального образования «Одинцовский городской округ Московской области» и находящихся в неудовлетворительном состоянии» // Одинцовская неделя. 29.12.2020 (спецвыпуск № 51/1); Распоряжение Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга» // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 20.09.2023).

Таким образом, особенность осуществления прав и обязанностей арендатора по договору аренды ОКН связана с особым правовым режимом объекта, который передается во владение и пользование по договору. На арендатора дополнительно возлагаются обязанности по содержанию, использованию и эксплуатации такого объекта в ином объеме, нежели чем это предусматривается договором аренды объектов, которые не являются ОКН. При этом права арендатора ограничены, например, право на сдачу объекта/части объекта в субаренду.

Именно осуществление арендатором рассмотренных субъективных прав и исполнение обязанностей позволяет достичь единой правовой цели обязательства – достичь заложенного в праве итога деятельности[248].

## § 2. Права и обязанности арендодателя по договору аренды объектов культурного наследия

Важным для понимания правовой природы договора аренды ОКН является определение особенностей прав и обязанностей арендодателя и то, как они осуществляются на практике.

*Права арендодателя*[249]

**Право по контролю за соблюдением охранного обязательства.** Арендодатель по договору аренды ОКН наделен правом по контролю за соблюдением арендатором требований по сохранению, содержанию, использованию ОКН, по обеспечению к нему доступа граждан и размещению информационных надписей, предусмотренных охранным обязательством. При этом такими правами, помимо арендодателя, обладает и орган охраны, что часто закрепляется в самом договоре. Кроме того, арендодатель также осуществляет контроль за использованием ОКН по назначению.

---

[248] Вавилин Е.В. Принципы гражданского права. Механизм осуществления и защиты гражданских прав : монография. – Саратов : Сарат. гос. юрид. акад., 2012. С. 34.

[249] Далее по тексту настоящего параграфа автор будет обращаться в том числе к эмпирическому материалу – договорам аренды ОКН, предоставленным Министерством культуры Российской Федерации.

Арендодатель, основываясь на охранном обязательстве, имеет право требовать от арендатора:

– выполнения обязательств по проведению работ по сохранению ОКН и иных обязательств, предусмотренных договором;

– уплаты неустойки в случае нарушения обязательств, а также всех иных платежей, установленных договором;

– возмещения в полном объеме убытков, связанных с причинением вреда объекту и (или) арендодателю действиями и (или) бездействием арендатора;

– обеспечения доступа к ОКН для проведения осмотра на предмет сохранности и эффективности его использования, выполнения арендатором условий договора;

– направления уведомлений о необходимости устранения нарушений.

Также арендодатель имеет право в одностороннем порядке изменить или дополнить содержание договора в части требований о сохранении и использовании ОКН.

Таким образом, арендодатель имеет право не только контролировать соблюдение охранного обязательства арендатором, но и вносить изменения в договор без согласования с другой стороной. Наличие такого правомочия можно объяснить лишь тем, что согласно абз. 1 п. 11 ст. 47.6 Закона об ОКН, именно на собственнике лежит обязательство по сохранению ОКН. При этом даже сам собственник не может влиять на содержание охранного обязательства, его устанавливает орган охраны. То есть наличие в договоре правомочия по одностороннему изменению или дополнению вызвано тем, что арендодатель перекладывает все существующие и потенциально возможные обязательства на арендатора при заключении договора аренды ОКН. Это делается для того, чтобы в случае внесения изменений в само охранное обязательство на арендодателя не перешли не предусмотренные договором требования по сохранению ОКН. Такое условие не противоречит п. 2 ст. 310 ГК РФ, но предоставляет арендодателю широкие полномочия, одновременно ставя арендатора в положение, когда

последний не может однозначно знать о количестве обязательств по сохранению ОКН, которые на него потенциально могут быть возложены.

**Право на изменение размера арендной платы.** Арендодатель «в бесспорном»[250] одностороннем порядке имеет право не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы по договору.

Арендодатель имеет право изменить по договору аренды ОКН размер арендной платы только в случае, если не установлена льготная арендная плата. Таким образом, арендодатель все же не в бесспорном порядке имеет право на изменение арендной платы.

Порядок изменения ставки арендной платы должен рассчитываться в предусмотренном договором или законом порядке, произвольное изменение не допускается[251]. Согласно п. 13 постановления Правительства № 966, определенный по результатам проведения аукциона размер арендной платы увеличению в период действия договора аренды не подлежит. Вывод о невозможности произвольного увеличения арендной платы нашел отражение и в судебной практике, согласно которой «арендатор, который за свой счет провел в арендуемых помещениях восстановительные работы, не может быть поставлен в равное положение с арендаторами, получившими арендованные помещения в надлежащем состоянии», так как в таком случае была бы создана ситуация, вступающая в противоречие с основными началами гражданского законодательства, основывающегося на признании равенства участников, регулируемых гражданским законодательством отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела[252].

Таким образом, право арендодателя на изменение арендной платы может быть ограничено в случае, если арендатор произвел восстановительные работы,

---

[250] Материалы, предоставленные Министерством культуры Российской Федерации.

[251] Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.07.2020 № 09АП-24331/2020-ГК по делу № А40-287556/2019 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 09.09.2023).

[252] Постановление Арбитражного суда Московского округа от 18.02.2021 № Ф05-21927/2020 по делу № А40-315601/2019 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 09.09.2023).

направленные на сохранение ОКН, и ему предоставлена преференция в виде льготной арендной платы на весь оставшийся срок по договору.

Ограничение права арендодателя на изменение размера арендной платы в случае аренды памятника не будет нарушать принцип свободы договора, так как, вступая в правоотношения, стороны закрепляли определенные правовые ожидания на будущее[253]. Арендатор в рамках исполнения предусмотренных договором обязательств по сохранению ОКН имеет право рассчитывать на определенные правовые последствия (в том числе установление льготной арендной платы до конца действия договорных отношений), в которых он изначально был заинтересован.

**Право на односторонний отказ от договора аренды ОКН**. Помимо общих условий, на основании которых возможно расторгнуть договор аренды досрочно, установленных ст. 619 ГК РФ, в договоре закрепляются и дополнительные условия. Так, в договоре аренды ОКН, относящихся к федеральной собственности, на практике предусматриваются следующие основания для расторжения договора в одностороннем порядке:

– использование объекта не по целевому назначению;

– передача объекта (части объекта) в субаренду и (или) безвозмездное пользование с нарушением, установленным законом;

– невыполнение арендатором обязательства по подготовке и согласованию проектной документации на проведение работ по сохранению объекта;

– непредставление в течение 30 календарных дней с даты подписания договора копии договора страхования объекта от рисков ущерба и уничтожения;

– проведение арендатором переоборудования и (или) перепланировки объекта без согласования с арендодателем;

– невнесение арендной платы более двух раз подряд или внесение арендной платы не в полном объеме, повлекшее возникновение задолженности в сумме, равной или превышающей размер ежемесячной арендной платы;

---

[253] Громов А.А. Существенное изменение обстоятельств как основание для изменения или расторжения договора // Закон. 2022. № 2 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 09.11.2024).

– невосполнение обеспечительного платежа в полном объеме по истечении срока, указанного в договоре;

– нарушение арендатором требований по сохранению, содержанию, использованию и эксплуатации объекта, доступа граждан к объекту;

– непредставление после завершения работ по сохранению ОКН в течение 6 месяцев с момента завершения работ арендодателю документов, являющихся основанием для внесения изменений в сведения государственных реестров (ЕГРН, РФИ) о характеристиках объекта, изменившихся по результатам проведенных работ, и иные.

В договоре закрепляется условие о том, что реализация права на односторонний отказ от договора сроком не ограничена и не лишает арендодателя права на обращение в суд с требованием о досрочном расторжении договора по основаниям, по которым мог быть заявлен односторонний отказ от договора. Закрепление в договоре такого условия представляется излишним, так как в ст. 619 ГК РФ не определены временные границы реализации права на односторонний отказ. Кроме того, обращение в суд по тем же основаниям, по которым возможно расторгнуть договор в одностороннем порядке, накладывает на судебную систему дополнительную нагрузку.

В некоторых типовых формах договора аренды ОКН предусмотрено право одностороннего отказа арендодателя в случае наличия письменной информации органов прокуратуры РФ о выявленных на объекте фактах нарушений законодательства в сфере оборота наркотических средств, психотропных веществ и их аналогов и принятых в связи с этим мерах прокурорского реагирования, а также в случае привлечения арендатора к административной ответственности, например, по ст. 14.5 КоАП РФ[254].

Как отмечает А.А. Громов, в практике договора аренды устоялся подход, согласно которому стороны обладают возможностью изменять способ

[254] Распоряжение Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга» // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 20.09.2023).

прекращения обязательств, увеличивать количество оснований досрочного расторжения договора, в том числе во внесудебном порядке[255].

Наличие широкого перечня договорных и законодательных условий, при которых арендодатель может в одностороннем порядке отказаться от договора аренды ОКН, вызвано тем, что арендодатель как собственник имущества имеет право распоряжаться им и фактически устанавливать те условия, которые ему выгодны и необходимы. Встречаются ситуации, когда арендодатель выходит за рамки разумного поведения. В частности, такая ситуация становится возможной, как верно отмечает В.В. Долинская, в связи с тем, что «государство заключает в себе единство политического и хозяйственного руководства страной, единство власти суверена и собственника»[256]. Арендодатель понимает, что имеет возможность самостоятельно включать в договор аренды ОКН условия, которые ему будут наиболее выгодны, не учитывая интересы другой стороны и принципы гражданского права. Безусловно, у арендатора есть право отказаться от подписания такого договора, не участвовать в аукционе на заключение договора, но, очевидно, сущность свободы договора (ст. 421 ГК РФ) как одного из принципов гражданского права заключается в том числе и в возможности определять условия договора по усмотрению сторон. Такая возможность практически отсутствует.

Предоставление арендодателю возможности устанавливать неограниченное количество оснований для одностороннего отказа от договора аренды ОКН является излишним и неоправданным. Наличие возможности арендодателя «диктовать» свои условия при заключении договора, в том числе когда такие условия нормативно закреплены, свидетельствует о том, что арендатор в данных правоотношениях выступает слабой стороной[257]. С другой стороны, арендодатель

---

[255] Громов А.А. Правовое положение арендатора и нанимателя: сравнительный анализ // Закон. 2023. № 3 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 06.10.2024).

[256] Долинская В.В. Публичный партнер по законодательству о государственно-частном партнерстве: основы и проблемы правового статуса // Современное право. 2023. № 6. С. 32.

[257] Вавилин Е.В. Принципы гражданского права. Механизм осуществления и защиты гражданских прав : монография. – Саратов : Сарат. гос. юрид. акад., 2012. С. 67.

– сильная сторона отношений – располагает «всеми реальными возможностями и находится в состоянии диктовать партнеру по договору свою волю»[258].

Кроме того, в Федеральном законе «О содействии развитию жилищного строительства» предусмотрено исключение из общих правил о договоре аренды, согласно п. 1 ст. 617 ГК РФ (право следования). В случае перехода права собственности или иных ограниченных вещных прав договор аренды подлежит досрочному расторжению. Таким образом, арендодатель наделен законом правом на досрочное немотивированное расторжение договора.

Право на немотивированное расторжение договора по независящим от арендатора обстоятельствам было закреплено и в охранно-арендном договоре, согласно которому в случае объявления памятника музеем-заповедником договор подлежал досрочному расторжению[259]. То есть законодатель действует последовательно, перенимая советский опыт и фактически предусматривая возможность расторжения договора в одностороннем порядке по инициативе арендодателя. Только действующее законодательство не обязывает признавать памятник музеем-заповедником, чтобы расторгнуть договор.

Арендатор в случае расторжения договора в порядке ч. 4 ст. 15 Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства» лишается права владения и пользования объектом, в восстановление которого вложены личные денежные средства. Как следствие, арендаторы вынуждены в судебном порядке взыскивать свои затраты на восстановление ОКН.

Такое основание расторжения договора аренды ОКН предусмотрено специальным законом и не зависит от оснований, предусмотренных ГК РФ, поэтому арендодатель полагает, что компенсировать затраты арендатору он не обязан. Очевидно, что такая позиция является злоупотреблением правом, так как государство в лице своих органов может специально передавать полномочия по

---

[258] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. 3-е изд., стер. – М.: Статут, 2011. С. 798.

[259] Приказ Минкультуры СССР от 13.05.1986 № 203 «Об утверждении «Инструкции о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры» // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 29.09.2024).

управлению и распоряжению ОКН органам государственной власти субъектов РФ, чтобы лишать права владения и пользования ОКН, в том числе добросовестного арендатора, который вложил свои денежные средства в сохранение и восстановление ОКН. На практике распространены случаи, когда такое имущество впоследствии выставляется на аукцион для продажи[260].

Верховный Суд РФ в п. 14 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 22.11.2016 № 54 разъяснил, что при осуществлении права на одностороннее изменение условий обязательства или односторонний отказ от его исполнения сторона должна действовать разумно и добросовестно, учитывая права и законные интересы другой стороны (п. 3 ст. 307, п. 4 ст. 450.1 ГК РФ)[261].

Таким образом, право на досрочное расторжение договора аренды ОКН в одностороннем порядке, даже если основанием такого расторжения является акт органа исполнительной власти, не должно приводить к ситуации, когда арендатор лишается одновременно и объекта аренды по независящим от себя обстоятельствам, и вложенных в восстановление ОКН денежных средств в рамках исполнения охранного обязательства. Такая ситуация приводит к тому, что при одностороннем отказе от договора не применяется важное правовое последствие в виде возврата, полученного сторонами (абз. 2 п. 4 ст. 453 ГК РФ)[262]. Возврат полученного по договору в случае проведения работ по восстановлению ОКН должен происходить не в натуре (выполненные работы по ремонту и реставрации не подлежат отделению), а посредством компенсации, которая должна соответствовать стоимости произведенных улучшений.

Ранее такая ситуация часто встречалась на практике: арендатор фактически лишался права аренды и, как следствие, утрачивал возможность компенсировать понесенные затраты. Арендатор нес убытки, которые, согласно судебной практике,

---

[260] Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 25.10.2022 № 305-ЭС22-7353 по делу № А40-94683/2020 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 20.02.2024).

[261] Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении» // Российская газета. № 275. 05.12.2016.

[262] Усачева К.А. Влияние факта нарушения договора на определение последствий его расторжения // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2017. № 6. С. 135.

не подлежали взысканию, так как реставрационные работы признавались частью обязательств в рамках договора, компенсация которых не предусмотрена в законе и в договоре[263]. Такие расходы не признавались судебной практикой неосновательным обогащением (1102 ГК РФ), так как считалось, что арендатору предоставлялась мера поддержки в виде льготной арендной платы, а также арендатор знал, исходя из условий договора, что неотделимые улучшения не подлежат возмещению, как следствие, он не имел права требовать взыскания некомпенсированных затрат, так как нести такие расходы арендатор был обязан по договору аренды ОКН.

Суды признавали, что расходы были компенсированы путем их зачета в счет арендной платы. При этом судебными органами не учитывался размер затраченных на проведение восстановительных работ денежных средств. Как следствие, суды по формальному основанию отказывали во взыскании убытков[264]. В таком случае судами фактически отстаивались властные интересы, так как при взыскании компенсации с арендодателя указанные расходы ложились бы на государственный (муниципальный) бюджет.

Таким образом, арендодатели, расторгая договор аренды ОКН на законных основаниях, считали, что они не должны нести ответственность за убытки, причиненные арендатору, обосновывая свою позицию публично-правовой природой охранного обязательства.

Верховный Суд РФ изменил подход судебной практики. Так ООО «Юридическая фирма Городисский и Партнеры» смогло отстоять в Верховном Суде РФ право на возмещение убытков, возникших в связи с расторжением договора аренды ОКН на законных основаниях по инициативе арендодателя. При этом стоит отметить тот факт, что даже после отмены всех нижестоящих актов по делу № А40-94683/2020 в Верховном Суде РФ (определение от 25.10.2022) арендодатель при новом рассмотрении все равно был не согласен с

[263] Постановление Арбитражного суда Московского округа от 09.03.2022 № Ф05-35494/2021 по делу № А40-94683/2020 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 20.02.2024).

[264] Решение Арбитражного суда г. Москвы от 21.10.2022 по делу № А40-8337/22-50-65 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 20.02.2024).

позицией о необходимости компенсации понесенных затрат (акты оспаривались повторно вплоть до второй кассационной инстанции)[265].

Верховный Суд РФ, основываясь на позиции Конституционного Суда РФ (определение от 23.04.2015 № 915-О), пришел к верному с точки зрения понимания сущности гражданско-правовой ответственности выводу о том, что отсутствие в специальных законах механизма компенсации убытков не означает, что действие защитных мер гражданско-правового характера не должно применяться.

В данном случае подлежит применению правило об обязательствах вследствие неосновательного обогащения, содержащееся в абз. 2 п. 4 ст. 453 ГК РФ, так как одна из сторон, получив от другой исполнение обязательства по договору, не исполнила свое обязательство либо предоставила другой стороне неравноценное исполнение (глава 60 ГК РФ).

Досрочное расторжение договора аренды ОКН по требованию арендодателя (при отсутствии со стороны арендатора каких-либо противоправных действий, нарушений условий договора аренды) прекращает обязательства сторон по нему, как следствие, арендатор, который в полном объеме не компенсировал затраченные расходы за проведение работ по сохранению ОКН, имеет право на полное возмещение стоимости понесенных затрат, которые не были зачтены ранее в счет льготной арендной платы.

Таким образом, установление льготной арендной платы не исключает обязательство компенсировать затраченные расходы по сохранению ОКН, если арендатор вел себя добросовестно, исполнял надлежащим образом возложенные на него обязательства. Публичная обязанность в виде проведения восстановительных работ на ОКН, которая при заключении договора императивно возлагается на арендатора, не свидетельствует о том, что арендатор не имеет права получить компенсацию в случае, например, досрочного прекращения договорных обязательств. Такой пример действия норм подтверждает, что к отношениям по

---

[265] Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 25.10.2022 № 305-ЭС22-7353 по делу № А40-94683/2020 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 19.02.2024).

аренде ОКН в первую очередь подлежат применению гражданско-правовые способы защиты прав.

Право взыскания неосновательного обогащения появляется у арендатора с момента, когда арендодатель в одностороннем порядке отказался от договора аренды ОКН. Именно с момента прекращения обязательств арендатор лишается возможности компенсировать расходы, затраченные на восстановительные работы, путем зачета соответствующих затрат в счет льготной арендной платы (лицо узнало о нарушении своего права)[266].

Для установления дополнительных гарантий для арендаторов необходимо закрепить в Законе об ОКН обязанности арендодателя компенсировать понесенные затраты в связи с исполнением публичной обязанности по сохранению ОКН в случае досрочного расторжения договора по инициативе арендодателя. Это позволит предупредить необоснованное расторжение договоров аренды ОКН и затяжные судебные споры между сторонами.

Право на компенсацию затраченных средств на сохранение ОКН в виде взыскания неосновательного обогащения в связи с досрочным расторжением договора возникает по следующим обстоятельствам:

1) Нарушение имущественных прав и законных интересов арендатора – досрочное одностороннее расторжение договора по требованию арендодателя в отсутствие нарушений со стороны арендатора.

2) Наличие расходов на стороне арендатора в виде некомпенсированных затрат на сохранение ОКН на момент расторжения договора.

3) Причинно-следственная связь между действиями арендодателя по преждевременному расторжению договора аренды и возникшими некомпенсированными расходами на стороне арендатора, а также исключение возможности компенсации расходов арендатора путем длительного использования ОКН (зачет расходов в счет арендной платы).

---

[266] Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 25.10.2022 № 305-ЭС22-7353 по делу № А40-94683/2020 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 19.02.2024).

В рассматриваемом случае отсутствует вина на стороне арендодателя, так как он реализует свое законное право на досрочное расторжение договора, поэтому не подлежат применению нормы о взыскании убытков как способ гражданско-правовой ответственности, так как отсутствуют все признаки правонарушения[267].

При этом полностью обосновано применение к указанной ситуации положений ГК РФ о взыскании неосновательного обогащения (кондикционные обязательства), так как до расторжения договора одна сторона получила исполнение от контрагента (выполнение восстановительных работ), но не успела произвести встречное исполнение (зачет расходов в счет арендной платы). В такой ситуации происходит обогащение одной стороны правоотношений за счет другой, что является правовым основанием для применения кондикционных обязательств. Стороны при досрочном расторжении договора аренды ОКН не достигают правовой цели самой сделки, а арендодатель не имеет правовых оснований для безвозмездного получения отреставрированного ОКН (неосновательное сбережение[268]). Как отмечала Е.А. Флейшиц, приобретение имущества может заключаться также в улучшении, повышении качества, а значит, и в стоимости вещей[269].

Баланс интересов сторон в данной случае может быть соблюден только при применении норм о неосновательном обогащении.

Такие последствия в полной мере соответствуют единой правовой цели договора аренды ОКН, так как создают дополнительные гарантии для арендатора, который будет понимать, что в случае расторжения договора до истечения его срока понесенные расходы будут компенсированы. Это позволит дополнительно привлечь инвестиции в сферу сохранения ОКН.

Арендатор по долгосрочному договору аренды ОКН в случае немотивированного расторжения договора должен быть защищен правовыми

---

[267] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. 3-е изд., стер. – М.: Статут, 2011. С. 708.

[268] Иоффе О.С. Обязательственное право. М.: Юридическая литература, 1975. С. 860.

[269] Флейшиц Е.А. Обязательства из причинения вреда и из неосновательного обогащения. М.: Государственное издательство юридической литературы, 1951. С. 211.

механизмами по аналогии с защитой права собственности – правом на компенсацию, как это предусмотрено в ч. 3 ст. 35 Конституции РФ. Только в таком случае потенциальные арендаторы, которые планируют инвестировать свои средства в сохранение ОКН, будут заинтересованы в заключении таких договоров. С помощью договорных формулировок необходимо исключить (либо минимизировать) право арендодателя немотивированно расторгать долгосрочный договор аренды ОКН. Это необходимо сделать для стабилизации гражданского оборота, нивелирования неблагоприятной судебной практики, а также для исключения возможности злоупотребления правом более сильной стороной правоотношений.

Таким образом, для «выравнивания» положений сторон необходимо ограничить право арендодателя на односторонний отказ от договора. Более верным путем будет выстраивание отношений по аренде ОКН на партнерских началах, когда создаются условия для совместной деятельности сторон по сохранению ОКН, в случае если арендатор самостоятельно в установленные сроки по объективным причинам не может исполнить свои обязательства.

**Право на выполнение работ по сохранению ОКН.** У арендодателя есть право на выполнение работ, предусмотренных охранным обязательством, выполнить их вместо арендатора, в случае если он не приступил к этому самостоятельно. Впоследствии у арендодателя появится право взыскать с арендатора убытки. Безусловно, такое правомочие свидетельствует о том, что у арендодателя есть возможность в полном объеме возложить свои обязательства по содержанию ОКН на арендатора, который вынужден даже в случае непроведения работ по сохранению ОКН оплачивать произведенные арендодателем работы в полном объеме.

Указанное условие, а главное равноценность предоставляемого арендатору взамен имущества, представляется несправедливым. На практике такое право практически не реализуется, потому в случае непроведения арендатором работ по сохранению ОКН арендодателю выгоднее отказаться от договора в одностороннем

порядке и передать такой объект новому владельцу, чем самостоятельно проводить и организовывать работы в срок.

*Обязанности арендодателя*

Основная обязанность арендодателя – это передача ОКН во временное владение и пользование арендатору. При этом арендодатель должен обеспечить арендатору возможность пользоваться объектом на протяжении всего времени действия договора[270].

В отличие от договора аренды, по которому имущество предоставляется арендатору в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества (п. 1 ст. 611 ГК РФ), по договору аренды ОКН объект может передаваться в состоянии, непригодном для использования. Данное условие отличает договор аренды ОКН, так как арендодатель передает не только обязанность по содержанию и сохранению имущества в рамках условий, предусмотренных ст. 616 ГК РФ (поддержание имущества в исправном состоянии), но фактически и все иные обязательства по сохранению ОКН, которые возложены на собственника Законом об ОКН и охранным обязательством.

В договоре предусматривается также срок предоставления ОКН, в случае нарушения которого арендатор имеет общее для договора аренды право истребовать это имущество и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением (п. 3 ст. 611 ГК РФ).

Кроме того, на арендодателе не лежит даже обязанность в случае передачи в аренду ОКН, находящегося в неудовлетворительном состоянии, предоставить пригодное для использования имущество, чтобы арендатор мог пользоваться им сразу после получения. Объект может передаваться в непригодном состоянии, что не накладывает на арендодателя гражданско-правовую ответственность.

---

[270] Громов А.А. Последствия необоснованного отказа арендатора принять объект аренды // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2020. № 11 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 11.09.2024).

Помимо передачи ОКН, на арендодателе лежит обязанность принять объект по окончанию срока действия договора.

Обязанность передачи ОКН является практически единственной обязанностью, которая возлагается на арендодателя. Все иные обязательства носят больше технический, сопроводительный характер. Например, обязанность арендодателя обратиться с заявлением в уполномоченный орган о государственной регистрации договора. В договорах также может быть предусмотрена обязанность арендодателя заключить договоры на предоставление коммунальных услуг, как следствие, арендодатель может самостоятельно оплачивать соответствующие услуги, но расходы будет погашать арендатор. Также может быть предусмотрена обязанность рассматривать в определенный срок обращения арендатора, связанные с исполнением договора аренды ОКН, и обязанность уведомлять в предусмотренный срок о расторжении договора.

Иные обязательства, исходя из общей практики заключения и исполнения договора аренды ОКН, на арендодателя не возлагаются.

Исходя из анализа отношений сторон, возникающих из договора аренды ОКН, можно согласиться с позицией М.В. Васильевой, которая утверждала, что арендодатель по охранно-арендному договору, существовавшему в СССР и являющемуся предшественником договора аренды ОКН, обязан только передать имущество арендатору, и на этом по существу его обязанности заканчиваются[271]. Такой вывод применим и в отношении договора аренды ОКН, так как арендодатель не обременен существенными обязанностями в сравнении с арендатором.

*Роль органов охраны объектов культурного наследия*

Отдельно стоит обратить внимание на правомочия органов охраны в рамках договора аренды ОКН. Фактически такие органы выступают на стороне арендодателя, так как наделены правами по посещению объекта, проведению проверок, согласованию документации и иными. Такие правомочия в том числе

[271] Васильева М.В. Гражданско-правовые средства охраны и использования памятников истории и культуры : дис. ... канд. юрид. наук. – Москва, 1988. С. 108.

указываются непосредственно в договоре, что свидетельствует о присутствии третьей стороны в, казалось бы, двухсторонних отношениях.

Участие органа охраны в отношениях по аренде ОКН основывается на публичной природе охранного обязательства. Именно органы охраны осуществляют контроль за исполнением обязательств по сохранению памятников. Таким образом, органы охраны напрямую не затрагивают частноправовых – арендных отношений, однако имеют возможность влиять на их содержание, например, путем согласования изменения арендной платы и проекта договора в случае передачи в аренду ОКН, находящегося в неудовлетворительном состоянии. Кроме того, они осуществляют надзор и контроль за деятельностью арендодателя, но в большей степени арендатора как законного владельца ОКН в рамках исполнения охранного обязательства, в том числе принимают работы по восстановлению памятника.

Арендатор по договору аренды ОКН обязуется информировать о повреждениях, авариях или иных обстоятельствах, причинивших вред памятнику, а также о выявлении иных памятников при проведении работ по сохранению ОКН не только арендодателя, но и орган охраны.

Кроме того, арендатор обязан согласовывать проектную документацию с органом охраны, а также соблюдать решения и отдельные предписания, выдаваемые органом охраны, в том числе арендодателю. При начале выполнения работ по сохранению ОКН арендатор должен получить задание на проведение указанных работ, а также письменное разрешения на их проведение. Такие условия прямо следуют из ст. 45 Закона об ОКН и дублируются в договоре аренды ОКН исключительно по отношению к арендатору. Только после получения всех указанных документов и уведомления арендодателя о согласовании всех необходимых условий с органом охраны у арендатора появится возможность исполнять свои обязательства по сохранению ОКН.

Любые действия, связанные с изменением архитектурного облика, декора, фасада и интерьера ОКН, арендатор имеет право проводить только по предварительному письменному разрешению органа охраны.

Орган охраны также наделен полномочиями требовать сохранения ОКН не только от собственника, но и от арендатора, что непосредственно закрепляется в договоре. При этом арендатор имеет право самостоятельно обжаловать предписание органа охраны в судебном порядке.

Если орган охраны примет решение об изменении требований либо предусмотрит дополнительные требования к содержанию, обеспечению доступа, сохранению ОКН, то такие условия в одностороннем порядке вносятся в договор аренды ОКН путем направления арендатору соответствующего уведомления со стороны арендодателя.

Особая роль органа охраны в отношениях, возникающих именно из договора аренды ОКН, связана с тем, что обязательства арендатора фактически разделяются на две группы, о чем более подробно указано в § 2 главы I настоящего исследования.

В советское время на стороне арендодателя по охранно-арендному договору изначально выступал орган охраны, что исключало споры о правовом статусе такого субъекта отношений и о его роли. Наделение полномочиями органа охраны по передаче во временное владение и пользование памятников представляется логичным, на практике это упрощало правоотношения, так как арендатор не должен был одновременно взаимодействовать по вопросам сохранения ОКН с арендодателем и с уполномоченным органом государственной власти в сфере охраны ОКН.

Реализация государственным органом административных функций, которые влияют на возникновение, изменение и прекращение обязательств, как отмечает Е.Б. Козлова, не является самоцелью, а представляет собой «лишь этапы достижения единой цели» договора[272]. Данный вывод позволяет ученому утверждать, что договор, в котором высока роль публичного влияния, не является административным договором, что полностью в том числе соответствует правовой природе аренды ОКН.

---

[272] Козлова Е.Б. Система договоров, направленных на создание объектов недвижимости. М.: КОНТРАКТ, 2013 // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 26.12.2024).

В настоящее время орган охраны не является стороной арендных отношений ОКН, хотя ряд предоставленных ему правомочий (информирование об авариях, согласование возможных способов эксплуатации), очевидно, сохранился из советского законодательства, когда он являлся арендодателем. Такое смешение правомочий арендодателя и полномочий органа охраны не представляется эффективным, а только лишь усложняет правоотношения по аренде ОКН. Целесообразнее, чтобы на стороне арендодателя выступал орган охраны как субъект, который наделен специальными полномочиями по охране ОКН, как это предусматривалось в законодательстве СССР.

*Соотношение прав и обязанностей сторон по договору аренды ОКН*

Проанализировав содержание договора аренды ОКН, необходимо выделить важную особенность договора: по характеру распределения прав и обязанностей стороны договора обладают различной по объему совокупностью, которая фактически ставит одного субъекта правоотношений в более сильное положение по сравнению с другим. Слабой стороной рассматриваемых отношений является арендатор, на которого возлагается большой объем обязанностей, предусмотренных не только договором аренды, но и охранным обязательством, принимаемым органом государственной власти. С другой стороны, арендодатель даже частично не участвует в контроле за соблюдением арендатором охранного обязательства, так как этим напрямую занимается орган охраны. Как справедливо отмечала М.В. Васильева, соотношение прав сторон по охранно-арендному договору не соответствует принципу корреспондирования, ученый приходит к выводу о том, что в целом такой договор по существу являлся односторонним[273]. Аналогичная ситуация складывается при заключении и исполнении договора аренды ОКН в настоящее время, так как в договоре практически не содержатся корреспондирующие права и обязанности сторон: арендодатель в основном обладает правами по отношению к арендатору, а на арендатора возлагается

[273] Васильева М.В. Гражданско-правовые средства охраны и использования памятников истории и культуры : дис. ... канд. юрид. наук. – Москва, 1988. С. 107–109.

значительное количество обязанностей как перед арендодателем, так и перед государством.

Также подтверждением того, что арендатор является слабой стороной по сравнению с арендодателем в рамках отношений, возникающих из договора аренды ОКН, является следующее: арендатор по общему правилу практически не может повлиять на содержание договора, он не может отказаться от исполнения охранного обязательства, в большинстве случаев договор заключается на конкурсной основе, когда потенциальный арендатор вынужден соглашаться с предложенными условиями, некоторые собственники утверждают типовые формы договора аренды ОКН путем принятия нормативных актов (например, в Одинцовском городском округе установлена типовая форма[274]). Кроме того, в договорах закрепляется условие, при котором арендодатель может в одностороннем порядке без согласования с арендатором вносить в договор аренды изменения, которые касаются сохранения ОКН.

Трудности в реализации определенных правомочий стороной правоотношения, по мнению А.А. Волоса, являются одним из признаков, свидетельствующих о наличии слабой стороны отношений[275]. В рамках аренды ОКН такой стороной является арендатор.

Таким образом, арендодатель, в случае когда передается имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может навязывать условия арендатору, так как является более сильным, доминирующим субъектом в указанных правоотношениях. Арендодатель, во-первых, является публично-правовым образованием, а во-вторых, имеет возможность издавать нормативные акты, регулирующие процедуру передачи во временное владение и пользование ОКН. Таким образом, арендодатель имеет значительно больше

---

[274] Решение Совета депутатов Одинцовском городском округе от 28.12.2020 № 13/21 «Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, являющихся собственностью муниципального образования «Одинцовский городской округ Московской области» и находящихся в неудовлетворительном состоянии» // Одинцовская неделя. 29.12.2020 (спецвыпуск № 51/1).

[275] Волос А.А. Категория «слабая сторона гражданского правоотношения» в условиях цифровизации // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2024. № 3. С. 91.

возможностей оказывать влияние на противоположную сторону договора аренды ОКН. В таком случае следует согласиться с позицией Г.Ф. Шершеневича, который считал, что «из-за казны выглядывает постоянно государство со всею своею властью и подрывает частноправовой характер субъекта и отношения»[276]. Под «казной» ученый понимал государство как участника гражданских правоотношений, а под «государством» – участника публичных отношений.

Статусное неравенство сторон, которое прослеживается в рамках рассматриваемых отношений, делает практически невозможным реализацию механизма свободы волеизъявления сторон, свободы договора, правовой инициативы[277]. В таком случае следует согласиться с А.С. Аникиным, который утверждает, что вне зависимости от участия в арендных отношениях публично-правового субъекта на стороне арендодателя такой стороне не должно предоставляться преимущество, такие субъекты должны выступать наравне с иными субъектами права[278].

Еще одним подтверждением того, что арендатора возможно признать слабой стороной отношений в сфере аренды ОКН, является опосредованное, а в некоторых случаях непосредственное участие органов охраны при исполнении договорных обязательств. Арендатор обязан напрямую взаимодействовать не только с лицом, которое передало ему имущество во временное владение и пользование, но и еще с одним субъектом – органом охраны, который не является стороной договора и при этом принимает участие в его исполнении путем согласования проектной документации, а также имеет право проводить проверки по исполнению обязательств по сохранению ОКН. Как следствие, арендатор должен подчиняться не только требованиям арендодателя, но и органа охраны, что делает арендатора более слабой стороной в таких отношениях.

---

[276] Шершеневич Г.Ф. Избранное: В 6 т. Т. 4 включая Общую теорию права / Вступ. слово, сост.: П.В. Крашенинников. - М.: Статут, 2016. С. 473.

[277] Вавилин Е.В. Принципы гражданского права. Механизм осуществления и защиты гражданских прав : монография. – Саратов : Сарат. гос. юрид. акад., 2012. С. 67–68.

[278] Аникин А.С. Правовое регулирование аренды федерального недвижимого имущества : : дис. ... канд. юрид. наук. – Москва, 2010. С. 81.

Данная ситуация наглядно демонстрирует необходимость совершенствования института аренды ОКН, в том числе необходимо законодательно «выравнивать» положение сторон по договору, предоставлять слабой стороне дополнительные механизмы защиты своих права, а также перераспределять бремя несения обязанностей по договору. Увеличение обязанностей на стороне одного субъекта правоотношений как один из способов выравнивания положения сторон, о котором пишет Е.В. Вавилин[279], представляется в арендных отношениях в сфере ОКН наиболее эффективным. Кардинальное перераспределение прав и обязанностей в рамках договора аренды ОКН не представляется возможным, так как иначе договорная конструкция перестанет быть выгодной арендодателю, который не будет заинтересован передавать ОКН в аренду, а также дополнительно нести обязанности по сохранению объекта. В данном случае возможно предусмотреть совместное финансирование выполнения работ по сохранению ОКН на начальном этапе (например, 80 % за восстановление объекта платит арендатор, 20 % выплачивается из государственного или муниципального бюджета) с целью перераспределения бремени содержания арендованного имущества либо предусмотреть эффективный механизм компенсации затрат арендатора. Кроме того, необходимо установить порядок предоставления льготной арендной платы при аренде ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии, сразу после заключения договора, а не после выполнения обязательств по сохранению вне зависимости от того, кто является собственником ОКН.

Такое частичное перераспределение обязанностей в рамках договора аренды ОКН, при котором обязанности одной стороны будут подкрепляться обязанностями другой стороны[280] и обе стороны отношений будут равнозначно заинтересованы в сохранении ОКН, позволит сделать договор более эффективным, привлекательным для инвесторов, следствием чего также станет реализация

---

[279] Вавилин Е.В. Принципы гражданского права. Механизм осуществления и защиты гражданских прав : монография. – Саратов : Сарат. гос. юрид. акад., 2012. С. 68.

[280] Васильева М.В. Гражданско-правовые средства охраны и использования памятников истории и культуры : дис. ... канд. юрид. наук. – Москва, 1988. С. 109.

публичного интереса, а именно станет больше ОКН, которые будут сохранены. Не менее важно, что перераспределение обязанностей позволит обеспечить равенство участников договорных отношений.

Но следует отметить, что полностью «выравнять» правовое положение арендатора (слабой стороны) и арендодателя (сильной стороны) в рамках института аренды ОКН, когда на обе стороны отношений равномерно будут возлагаться обязанности по сохранению ОКН либо когда слабой стороне будут предоставлены дополнительные права и льготы, а у сильной стороны будет ужесточена ответственность, не представляется эффективным. Такое «искусственное выравнивание» приведет только лишь к потере имущественного интереса у арендодателя, создаст риск неисполнения охранного обязательства (стороны будут обладать потенциальной возможностью перекладывания друг на друга обязанности по исполнению охранного обязательства).

## § 3. Ответственность сторон по договору аренды объектов культурного наследия

В Стратегии государственной культурной политики на период до 2030 года установлен повышенный уровень ответственности не только для собственников ОКН, но и для пользователей в целях сохранения культурного наследия и создания условий для развития культуры[281], что непосредственно отражается и на гражданско-правовой ответственности сторон по договору аренды ОКН.

*Ответственность арендатора*[282]

[281] Распоряжение Правительства РФ от 29.02.2016 № 326-р «Об утверждении Стратегии государственной культурной политики на период до 2030 года» // Собрание законодательства РФ. 14.03.2016. № 11. ст. 1552.

[282] Далее в параграфе будут анализироваться положения об ответственности, которые содержатся в форме договора, предоставленной Министерством культуры Российской Федерации (архив) и в типовой форме, которая закреплена в Распоряжение Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга».

В договорах аренды ОКН предусматривается широкий перечень случаев применения к арендатору мер ответственности, так как, во-первых, имущество, которое передается во временное владение и пользование относится к государственной или муниципальной собственности (государство предусматривает дополнительные меры ответственности[283]), во-вторых, объект представляет особую ценность для государства и общества.[284]

Арендатор обязан возместить убытки арендодателя в связи с неисполнением и (или) ненадлежащим исполнением обязательств по договору. Например, к таким убыткам могут относиться привлечение арендодателя к административной ответственности за невыполнение арендатором требований, предусмотренных охранных обязательством, либо выполнение арендодателем за свой счет требований охранного обязательства, когда их выполнение возложено на арендатора (ст. 7.13, 7.14 КоАП РФ)[285].

Убытки выступают универсальной мерой гражданско-правовой ответственности[286] и направлены на защиту интересов государства и общества от причинения вреда как непосредственно памятнику в случае ненадлежащей эксплуатации, так и на защиту имущественных прав (например, право арендодателя на своевременное получение арендных платежей).

Следующая мера гражданско-правовой ответственности, которая применяется к арендатору, – это взыскание неустойки (пени, штрафов). На практике в договор аренды ОКН включается множество оснований привлечения арендатора к ответственности в виде взыскания неустойки[287].

---

[283] Письмо Росимущества от 18.02.2016 № ОД-14/6246 «О договорах аренды федерального недвижимого имущества» // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 03.02.2024).

[284] Сбитнев В.С. Ответственность сторон по договору аренды объектов культурного наследия // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА). 2024. № 1(11). С. 208–215.

[285] Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 10.12.2018 № Ф01-5516/2018 по делу № А43-46014/2017 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 03.02.2024).

[286] Василевская Л.Ю. Возмещение убытков в российском и англо-американском праве: различие концептуальных подходов // Российский юридический журнал. 2018. № 2(119). С. 52.

[287] В качестве примера приведены условия договора о неустойке, содержащиеся в материалах, предоставленных Министерством культуры Российской Федерации и содержащиеся в типовой форме договора аренды ОКН, утвержденной распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга» // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 20.09.2023).

Арендатор обязан выплатить пени в случае:

– невнесения либо несвоевременного внесения арендных платежей либо обеспечительного платежа;

– несвоевременного проведения перепланировки либо переустройства;

– отсутствия согласования использования ОКН по его функциональному назначению в органах МЧС России, Роспотребнадзоре.

Арендатор обязан заплатить штраф в случае:

– неисполнения условий договора, охранного обязательства, требований законодательства об охране ОКН;

– неисполнения отдельных решений и предписаний органа охраны либо иного уполномоченного государственного органа, в том числе выданных арендодателю, а также требований иных НПА, действующих норм и правил использования зданий (помещений), в том числе санитарных норм и правил, правил пожарной безопасности;

– неустранения аварийных или иных ситуаций, создающих угрозу жизни и (или) здоровью третьих лиц либо создающих угрозу повреждения ОКН;

– нарушения условий сдачи в субаренду ОКН (его части) и иных.

При этом размер штрафных санкций на практике может значительно различаться в зависимости от того, кто является собственником ОКН. Собственники ОКН предусматривают в договоре высокий размер ответственности арендатора за ненадлежащее исполнение условий договора и требований, установленных в охранном обязательстве.

Возможность субъектов РФ и муниципальных образований определять размер неустойки, в том числе в сумме равной годовой арендной плате, за один факт нарушения требований, установленных, например, в охранном обязательстве, очевидно, свидетельствует о несоразмерности мер ответственности допущенному нарушению.

Неустойка в рамках договора аренды ОКН, с одной стороны, выполняет публичную превентивную функцию, что напрямую отражает специфику отношений, которые возникают между сторонами договора. С другой стороны,

очевидно нарушает баланс прав и законных интересов сторон в гражданском обороте, а также нарушает принципы справедливости и соразмерности ответственности допущенному нарушению.

Так, за разовое правонарушение – невыполнение одного из условий договора (например, за несвоевременное заключение договора с коммунальной службой или несвоевременное согласование проектной документации) – арендатор должен будет заплатить штраф. В зависимости от того, кто является собственником ОКН, в размере 5 %[288], 20 %[289] или 50 %[290] от годового размера арендной платы. За длящееся правонарушение (несвоевременное внесение арендной платы) может быть предусмотрена пеня в размер 0,2 %[291], 0,5 %[292] или 0,7 %[293] от суммы долга за каждый день просрочки внесения арендной платы.

О необходимости введения системы штрафов за каждый факт нарушения обязательств по охранно-арендному договору в начале 1990-х годов писал А.П. Сергеев, который считал, что взыскание неустойки в виде штрафа за каждый факт нарушения обязательства по договору будет в большей степени соответствовать «духу законодательства о культурных ценностях»[294]. Фактически идея ученого нашла отражение на практике, но в том виде, в котором ее воплотили, она не соответствует единой правовой цели договора.

Размер неустойки, которая подлежит выплате в случае наличия факта нарушения условий договора или требований, предусмотренных в охранном обязательстве, со стороны арендатора не соответствует достижению конституционно значимой цели института гражданско-правовой ответственности.

---

[288] Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 08.10.2020 № 02АП-6456/2020 по делу № А17-1913/2020 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 18.03.2024).

[289] Постановление Арбитражного суда Московского округа от 10.12.2019 № Ф05-21349/2019 по делу № А40-39781/2019 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 18.03.2024).

[290] Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 25.01.2023 № 09АП-80695/2022-ГК по делу № А40-117155/2022 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 18.03.2024).

[291] Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 30.08.2021 № 09АП-40110/2021 по делу № А40-186097/2020 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 18.03.2024).

[292] Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.12.2021 № 09АП-65060/2021 по делу № А40-138972/2021 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 18.03.2024).

[293] Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 27.04.2023 № Ф04-906/2023 по делу № А27-9719/2022 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 18.03.2024).

[294] Сергеев А.П. Гражданско-правовая охрана культурных ценностей в СССР. – Л.: Издательство Ленингр. Ун-та, 1991. С. 157.

Также часто размер неустойки является чрезмерным, налагающим на одну из сторон правоотношений несоразмерную имущественную санкцию, что не соответствует конституционным требованиям справедливости и соразмерности[295]. Взыскание неустойки в указанном размере не соответствует тому вреду, который причинен в результате нарушения договорных условий. Такая несоразмерность в большей степени очевидна при сравнении с мерами ответственности, предусмотренными в договорах аренды, согласно которым размер неустойки на практике ограничивается 0,1 % от размера задолженности.

Такой размер неустойки отвлекает денежные средства арендатора от единой правовой цели института аренды ОКН – сохранения ОКН, в том числе путем проведения дорогостоящих восстановительных работ, которые в полном объеме оплачиваются владельцем ОКН – арендатором.

Повышенный размер неустойки за нарушение обязательств был характерен и для охранно-арендного договора, существовавшего в СССР. Согласно типовой форме договора, арендатор должен был «в бесспорном порядке» заплатить неустойку в размере 0,5 % в сутки за каждый день просрочки, а в случае нарушения обязательств по содержанию, эксплуатации и реставрации памятника в размере 2000 руб. за каждый факт нарушения[296]. Также арендатор должен был устранить все вредные последствия для памятника.

Отдельно стоит обратить внимание на право арендодателя требовать уплаты арендатором любых платежей, в том числе неустойки, без ограничения срока. Такое условие прописывается в договоре[297]. Фактически арендодатель в «договорном» порядке устанавливает условие о порядке несения неблагоприятных

---

[295] Постановление Конституционного Суда РФ от 13.12.2016 № 28-П «По делу о проверке конституционности подпункта 1 статьи 1301, подпункта 1 статьи 1311 и подпункта 1 пункта 4 статьи 1515 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с запросами Арбитражного суда Алтайского края» // Российская газета. № 292. 23.12.2016; Постановление Конституционного Суда РФ от 30.07.2001 № 13-П «По делу о проверке конституционности положений подпункта 7 п. 1 ст. 7, п. 1 ст. 77 и п. 1 ст. 81 Федерального закона «Об исполнительном производстве» в связи с запросами Арбитражного суда Воронежской обл., Арбитражного суда Саратовской обл. и жалобой ОАО «Разрез «Изыхский» // Российская газета. № 150. 08.08.2001.

[296] Приказ Минкультуры СССР от 13.05.1986 № 203 «Об утверждении «Инструкции о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры» // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 29.09.2024).

[297] Материалы, предоставленные Министерством культуры Российской Федерации.

последствий, к которому не применяются правила о сроках исковой давности. В договоре аренды ОКН арендодатель пытается в обход закона закрепить свое право предъявлять к арендатору требования о выплате платежей в любое время.

Содержание такого условия в договоре не соответствует ст. 198 ГК РФ, согласно которой сроки исковой давности и порядок их исчисления не могут быть изменены соглашением сторон. Также нарушаются принципы правовых ожиданий и правовой определенности, так как арендатор не может быть уверен в предсказуемости поведения другой стороны[298]. Вопрос о незаконности такого условия будет рассматриваться в судебном порядке, а арендатор будет вынужден доказывать, что условие о неприменимости к требованиям о выплате неустойки сроков исковой давности не соответствует законодательству.

Арендодатель также в случае нарушения арендатором условий договора или требований, установленных охранным обязательством, имеет право отказаться от договора в одностороннем внесудебном порядке. Существование такого права у сторон взаимного договора полностью соответствует сущности частноправовых отношений, так как в полной мере отражает принцип взаимности в договорных отношениях, предоставляя стороне право отказаться от договора, если контрагент не придерживается согласованных условий[299].

При этом односторонний отказ от договора не является мерой гражданско-правовой ответственности[300], а выступает лишь мерой оперативного воздействия[301]. К такому выводу приходят ученые, в том числе в связи с отсутствием компенсаторно-восстановительной функции у одностороннего отказа от договора в случае нарушения одной из сторон своих обязательств[302]. При этом, как подчеркивают цивилисты, компенсаторно-восстановительный характер

---

[298] Подшивалов Т.П. Вещно-правовые ожидания как основание применения вещных исков // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2021. № 4. С. 107.

[299] Усачева К.А. Расторжение нарушенного договора: значение гл. 29 ГК РФ в исторической и сравнительно-правовой перспективах // Вестник гражданского права. 2020. № 1. С. 121.

[300] Карапетов А.Г. Основные тенденции правового регулирования расторжения нарушенного договора в зарубежном и российском праве: дис. ... д-ра юрид. наук. – М., 2011. С. 122.

[301] Пугинский Б.И. Гражданско-правовые средства в хозяйственных отношениях. М, 1984. С. 134.

[302] Гражданское право : учебник : в 4 т. /отв. ред. Е. А. Суханов. - 2-е изд. перераб. и доп. – Москва: Статут, 2019. Т.I: Общая часть. С. 511–512.

неблагоприятных имущественных последствий является одним из основных признаков мер гражданско-правовой ответственности[303].

Односторонний отказ арендодателя от договора аренды ОКН в случае наличия нарушений исполнения обязательств означает для правонарушителя (арендатора) необходимость претерпевания обременительных имущественных последствий, которые выражаются в фактической потере вложенных денежных средств в сохранение ОКН до момента полной компенсации понесенных затрат. Таким образом, арендодатель получает ОКН в состоянии лучше, чем то, в котором ОКН изначально передавался по договору, что свидетельствует об очевидном компенсаторно-восстановительном характере такой меры оперативного воздействия.

М.А. Егорова считает, что действия по одностороннему отказу от исполнения договора касаются лишь «динамики субъективных прав и обязанностей сторон основного договорного обязательства и не направлены на причинение пассивной стороне договора имущественных или денежных лишений»[304]. Следует не согласиться с такой позицией ученого, так как в случае одностороннего отказа арендодателя от договора у арендатора по договору аренды ОКН возникнут имущественные лишения.

В то же время Е.А. Суханов считает, что при применении мер защиты, к которым относятся меры оперативного воздействия, правонарушитель юридически теряет все то, что по праву ему и не принадлежало[305]. Но с учетом специфики отношений, возникающих из договора аренды ОКН, в случае одностороннего отказа от договора аренды ОКН арендатор теряет собственные денежные средства, которые он вложил в сохранение ОКН без получения компенсации – без соразмерного зачета таких вложений в счет арендной платы.

---

[303] Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право: Общие положения. М., 1997. С. 493; Иоффе О. С. Ответственность по советскому гражданскому праву // Иоффе О. С. Избранные труды: в 4 т. Т. I: Правоотношение по советскому гражданскому праву. Ответственность по советскому гражданскому праву. СПб., 2003.

[304] Егорова М.А. Односторонний отказ от исполнения гражданско-правового договора. М., 2008. С. 352.

[305] Суханов Е.А. Гражданское право : учебник : в 4 т. /отв. ред. Е. А. Суханов. - 2-е изд. перераб. и доп. - Москва: Статут, 2019. Т.I: Общая часть. С. 558–559.

При одностороннем отказе от договора арендатор ОКН, который вложил собственные средства в сохранение ОКН, фактически лишается таких средств, а также возможности реализовать право на компенсацию понесенных затрат, что свидетельствует об имущественных лишениях на стороне арендатора.

Односторонний отказ в таком случае обладает всеми признаками, которые присущи иным мерам гражданско-правовой ответственности (неустойка, убытки[306], потеря и истребование двойного размера задатка[307]) – носит имущественный и компенсаторно-восстановительный характер, наступает в зависимости от усмотрения кредитора[308].

В советское время охранно-арендный договор содержал условие, согласно которому договор расторгался в случае повторного нарушения арендатором правил эксплуатации памятника. Указанное условие находилось в разделе «Санкции» наравне с иными мерами ответственности – неустойкой и убытками[309], что свидетельствует о понимании расторжения охранно-арендного договора в СССР как меры ответственности.

Идея квалификации расторжения договора, в том числе в одностороннем порядке, как формы наказания (вида ответственности) нашла свое отражение и в трудах иностранных авторов[310].

В типовых формах и проектах договоров аренды ОКН прямо предусматривается условие о том, что при досрочном расторжении договора возмещение затрат на сохранение ОКН и компенсация арендатору не производится. При рассмотрении споров о взыскании неосновательного обогащения (компенсации) с арендодателей суды отказывают в удовлетворении

---

[306] Карапетов А.Г. Основные тенденции правового регулирования расторжения нарушенного договора в зарубежном и российском праве: дис. ... д-ра юрид. наук. – М., 2011. С. 120–122.

[307] Иоффе О.С. Обязательственное право. М., 1975. С. 98–99.

[308] Сбитнев В.С. Ответственность сторон по договору аренды объектов культурного наследия // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА). 2024. № 1(11). С. 213–214.

[309] Приказ Минкультуры СССР от 13.05.1986 № 203 «Об утверждении «Инструкции о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры» // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 29.09.2024).

[310] См., напр.: Boyer G. Recherches historiques sur la résolution des contrats. Paris: P.U.F., 1924. P. 49; Muthers, Christof Der Rücktritt vom Vertrag vom Vertrag - Eine Untersuchung zur Konzeption der Vertragsaufhebung nach der Schuldrechtsreform. Diss. Baden-Baden, 2008. P. 28.

таких требований, так как восстановительные работы осуществляются в рамках принятых арендатором обязательств по договору, компенсация которых договором не предусматривается[311].

Односторонний отказ арендодателя от договора негативно отражается на имущественном положении арендатора, что является следствием неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору (суть последствий нарушения договорного обязательства)[312], как следствие, такой отказ выступает мерой гражданско-правовой ответственности.

При этом в судебной практике в ряде случаев суд квалифицирует односторонний отказ от договора как меру ответственности и дает оценку таким отказам как «несоразмерным» мерам ответственности, которые не соответствуют балансу интересов сторон[313].

С такой позицией, выраженной в судебной практике, можно согласиться и в отношении договора аренды ОКН, так как срок такого договора представляет особую ценность для сторон, в особенности для арендатора, который берет во временное владение и пользование объект, ожидая, что сможет длительное время его использовать и, как следствие, извлечь из такого объекта прибыль.

Правоотношения сторон по договору аренды ОКН, как правило, носят долгосрочный характер[314], могут длиться до 49 лет, поэтому условие о возможности одностороннего отказа от договора должно быть основано на принципе соразмерности нарушения и наказания. Цель заключения долгосрочного договора, как подчеркивает А.Г. Дудко, заключается в поддержании стабильности и создании предсказуемости на рынке для всех его участников в условиях

---

[311] Постановление Арбитражного суда Московского округа от 09.07.2019 № Ф05-10245/2019 по делу № А40-177130/2018 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 18.03.2024).

[312] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. 3-е изд., стер. – М.: Статут, 2011. С. 699.

[313] Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 05.06.2018 № Ф06-33013/2018 по делу № А06-5294/2017; Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.07.2020 № 13АП-6054/2020 по делу № А56-96766/2019 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 22.03.2024).

[314] Алексеева Л.Н. Долгосрочные договоры в сфере материально-технического снабжения. дис. ...канд. юрид. наук. – Л. 1980. С. 70-72., Гальперин Л.Б. Долгосрочные договоры на организацию поставок товаров // Правоведение. 1976. № 4. С. 39.

изменяющихся обстоятельств[315]. Прекращение договорных отношений в связи с расторжением договора в одностороннем порядке должно являться, как верно указывает Верховный Суд РФ, «крайней мерой, применяемой к недобросовестному контрагенту в случае, когда все другие средства воздействия исчерпаны, а сохранение договорных отношений становится нецелесообразным и невыгодным для другой стороны»[316].

В таком случае более эффективным для достижения цели договора со стороны арендодателя будет не отказываться от договора, а все же в рамках принципа сотрудничества, который закреплен в том числе в Принципах УНИДРУА в редакции 2016 года (ст. 5.1.3)[317] и о существовании которого пишут отечественные ученые[318], совместно решать возникшую проблему, которая привела к задержке исполнения обязательства, к невозможности выполнения работы, согласно требованиям охранного обязательства, или к иным нарушениям, за которые договором предусмотрено право на отказ от него. Безусловно, принцип сотрудничества не должен приводить к тому, чтобы арендатор мог злоупотреблять своими правами и в случае невыполнения работ по сохранению ОКН ссылаться на принцип сотрудничества. Данный принцип должен действовать в направлении оптимизации отношений сторон, чтобы не допустить необоснованное расторжение договора, когда нарушения не являются существенными. Договор должен быть расторгнут только в случае неоднократных существенных нарушений, которые свидетельствует о невозможности исполнения обязательств вовсе, либо в случае, когда ОКН причиняется ущерб, который может привести к утрате такого объекта.

На практике складывается иная ситуация: более сильный субъект – арендодатель, используя свое «доминирующее» положение, имеет право

---

[315] Дудко А. Г. Долгосрочный договор как особое правовое средство // Коммерческое право. Научно-практический журнал. 2008. № 1(2). С. 29.

[316] Определение Верховного Суда РФ от 23.06.2017 № 307-ЭС17-7469 по делу № А52-2120/2016 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 16.06.2024).

[317] UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts, 2016 International Institute for the Unification of Private Law (UNIDROIT). P. 152–155.

[318] Вавилин Е.В. Принципы гражданского права. Механизм осуществления и защиты гражданских прав : монография. – Саратов : Сарат. гос. юрид. акад., 2012. С. 258; Дудко А.Г. Долгосрочный договор как особое правовое средство // Коммерческое право. Научно-практический журнал. 2008. № 1(2). С. 33–34.

расторгнуть договор, не учитывая правовые последствия как для арендатора, так и в целом для общества.

В иностранной литературе в части Принципов УНИДРУА говорится о «справедливой причине», которая должна быть положена в основу расторжения договора. Ее суть заключается в том, чтобы расторжение договора происходило только при оценке всех обстоятельств конкретного дела и баланса интересов обеих сторон[319]. Необходимо, чтобы расторжение договора происходило только в случае нецелесообразности для расторгающей стороны продолжать исполнение договора. В большинстве случаев, исходя из сложившейся практики, более верным выходом будет смена условий договора, использование иных способов защиты права, а не моментальное прекращение правоотношений.

Односторонний отказ от договора аренды ОКН в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением арендатором договора либо требований охранного обязательства сегодня является в том числе и мерой гражданско-правовой ответственности. Односторонний отказ арендодателя от договора аренды ОКН в случае выявления факта нарушения со стороны арендатора имеет двойную правовую природу, является и мерой оперативного воздействия, и мерой гражданско-правовой ответственности.

Кроме того, арендатор может нести ответственность в виде временного прекращения действия условия о минимальной ставке арендной платы. Такая мера ответственности предусматривается в договорах и наступает в случае неисполнения условий охранного обязательства. После устранения нарушений арендатор может повторно претендовать на возобновление действия минимальной ставки арендной платы. Такая мера ответственности является важным инструментом стимулирования арендатора к исполнению своих обязательств на протяжении всего срока арендных отношений. Указанная мера ответственности является более предпочтительной в рамках специфики отношений сторон,

[319] Robertson D. Symposium Paper: Long-Term Relational Contracts and the UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts // Australian International Law Journal. 2010. Vol. 17. P. 191.

возникающих из договора аренды ОКН, в сравнении с правом на досрочное расторжение договора.

Одной из особенностей ответственности арендатора также является возможность привлечения одновременно к двум видам ответственности: к гражданско-правовой и административной. Как указывал В.А. Тархов, субъекты права, как правило, ведут себя правомерно, ответственно относясь к своим обязанностям, вмешательство государства в их отношения не требуется[320]. При этом в отношения, связанные с защитой публичных интересов, государство все же имеет основания «вмешиваться», в случае если причиняется вред общественным интересам. За невыполнение обязательств по сохранению ОКН, согласно требованиям охранного обязательства, арендатор может быть привлечен к административной ответственности, а также к гражданско-правовой – с него может быть взыскан штраф, согласно условиям договора, а также арендодатель может в одностороннем порядке отказаться от договора.

Такой правовой подход в целом соответствует позиции Верховного Суда РФ, согласно которой возможно одновременное применение гражданско-правовой и административной ответственности, что не нарушает принцип non bis in idem, так как гражданско-правовая ответственность является способом защиты прав в случае неисполнения обязательств, а административная ответственность применяется в целях предупреждения совершения новых правонарушений как в отношении самим правонарушителей, так и других лиц[321]. Верховный Суд РФ разрешил спор, который касался неисполнения государственного контракта (подрядные отношения), где в том числе затрагивались публичные интересы. Указанная правовая позиция может быть в полной мере применена и к отношениям, возникающим из договора аренды ОКН, так как нарушения требований охранного обязательства затрагивают публично-правовую природу правоотношений, а меры

[320] Тархов В.А. Гражданское право. Общая часть. Курс лекций, г. Чебоксары: Чув. кн. изд-во, 1997. С. 282.

[321] Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 12.08.2022 № 305-ЭС22-3373 по делу № А40-43815/2021 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 15.05.2024).

гражданско-правовой ответственности применимы к частноправовым отношениям.

Такой подход полностью соответствует специфике возникающих из договора аренды ОКН правоотношений, так как вред наносится не только контрагенту, но и государству, обществу в целом (может быть частично или полностью утрачен ОКН), как следствие, компенсация конкретному лицу не восстановит нарушенный публичный интерес. Поэтому существование такой «многоуровневой защиты» от противоправного поведения оправдано.

В науке наличие возможности привлечения за одно деяние к нескольким видам ответственности называют «ответственностью, возникающей из договора». Именно такое понимание ответственности, как указывает А.Е. Кирпичев, исходя из содержания правоотношений и мер ответственности, которые могут быть применены к сторонам, является наиболее предпочтительным[322]. Ответственность, возникающая из договора, – это более универсальное явление в сравнении с гражданско-правовой ответственностью, так как арендатор, например, может нести административную ответственность, которая выходит за пределы гражданско-правовой, но которая наступает исключительно в связи с наличием обязательственных отношений между сторонами[323]. О возможности применения гражданского-правовой ответственности не только в качестве единственной санкции за совершенное правонарушение, но и совместно с административно-правовыми и (или) уголовно-правовыми санкциями также писал В.П. Мозолин[324].

*Ответственность арендодателя*

Арендодателя могут привлечь к ответственности за непередачу в аренду ОКН в установленный срок. При этом стоит отметить, что привлечение к ответственности арендодателя в связи с нарушением иных условий договора практически не встречается на практике.

---

[322] Гражданско-правовая ответственность по отдельным видам обязательств / А.П. Адаменко, Т.А. Беляева, И.Г. Галь [и др.]. – Москва : Общество с ограниченной ответственностью «Русайнс», 2019. С. 70.

[323] Постановление Ленинского районного суда города Владивостока от 16.07.2018 по делу № 5-359/2018 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 09.06.2024).

[324] Мозолин В.П. Гражданско-правовая ответственность в системе российского права // Журнал российского права. 2012. №1 (181). С. 33.

В таком случае следует согласиться с позицией А.П. Сергеева, который, анализируя охранно-арендный договор, пришел к выводу, что ответственность по такому договору носит односторонний характер[325]. Указанный вывод применим и к существующим в настоящее время отношениям по аренде ОКН.

Неравномерное распределение бремени ответственности между сторонами договора аренды ОКН, с одной стороны, является закономерным. Как подчеркивает В.А. Тархов, это вызвано тем, что исполнение договора в большей степени зависит от должника (в рамках договора аренды ОКН – это арендатор), как следствие, ответственность устанавливается преимущественно в отношении такого лица[326]. С другой стороны, следует соблюдать баланс интересов сторон и равенство участников отношений как при привлечении лиц к ответственности, так и в рамках закрепления норм об ответственности в договоре.

Формальное равенство сторон договора аренды ОКН при нарушении договорных обязательств либо нарушении публичной обязанности невозможно. Как справедливо подчеркивал Г.Ф. Шершеневич, казна выступает особо надежным контрагентом[327], именно поэтому в том числе идет формальный и фактический «перекос» ответственности в сторону арендатора. При этом если рассматривать специфику арендных отношений в сфере ОКН, то следует учитывать наличие публичной составляющей в данных отношениях, так как ОКН является особо ценным объектом для государства и общества. В связи с необходимостью сохранять ОКН для будущих поколений на арендатора как на лицо, исполняющее обязательства по сохранению ОКН, возлагается дополнительная гражданско-правовая ответственность в виде особо высоких имущественных санкций, которые должны способствовать исполнению арендаторами всех обязательств.

Такие меры ответственности, предусмотренные в договорах аренды ОКН, по задумке арендодателя, должны стимулировать арендатора к надлежащему

---

[325] Сергеев А.П. Гражданско-правовая охрана культурных ценностей в СССР. – Л.: Издательство Ленингр. Ун-та, 1991. С. 156.

[326] Тархов В.А. Гражданское право. Общая часть. Курс лекций, г. Чебоксары: Чув. кн. изд-во, 1997. С. 284.

[327] Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М., 1912. С. 614.

исполнению обязательств по сохранению ОКН (предупредительный характер гражданско-правовой ответственности), но зачастую наличие большого количества санкций и их высокий размер приводит к нежеланию заключать такие договоры, как следствие, ОКН остаются без соответствующего содержания и приходят в упадок.

Речь не идет о пропорциональном уравнении ответственности сторон по договору аренды ОКН. Необходимо предусмотреть на законодательном уровне уменьшение размера санкций за несвоевременное исполнение обязанностей, так как оно с учетом экономического развития не всегда зависит исключительно от воли арендатора. Более эффективным в рамках исполнения обязанностей, вытекающих из договора аренды ОКН, будет подход, при котором государство будет стимулировать и содействовать в выполнении обязательств, в том числе в рамках сотрудничества, а не использовать лишь меры ответственности для выполнения всех условий договора и охранного обязательства. Необходимым представляется закрепить такой важный принцип гражданского права, как принцип содействия при исполнении обязательств[328], в рамках аренды ОКН, который будет способствовать как достижению экономических целей каждой стороны правоотношений, так и достижению единой правовой цели обязательства.

Таким образом, в настоящее время договор аренды ОКН заключается по модели договора присоединения, согласно п. 2, 3 ст. 428 ГК РФ, когда на большинство условий договора арендатор не может повлиять. Например, к таким условиям относятся условия о повышенном размере ответственности и основания расторжения договора. На такие условия, как отмечает В.В. Витрянский, не может повлиять контрагент по договору, а также он не может даже возражать против их включения в договор[329], иначе он потеряет возможность заключать договор.

Отсутствие равных переговорных возможностей сторон в разовой сделке (формальный признак), а также включение в договор несправедливых условий

---

[328] Волос А.А. Принцип содействия сторон в обязательственном праве: вопросы теории и практики // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2016. № 6(113). С. 115–116.

[329] Витрянский В.В. Специальные договорные конструкции в условиях реформирования гражданского законодательства // Хозяйство и право. - М., 2011, № 10. С. 5.

(материальный признак) свидетельствуют о том, что договор возможно квалифицировать как договор присоединения[330].

Договоры аренды ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии, заключаются только путем подписания типовой формы договора, которая утверждается исполнительным органом власти. Большинство договоров заключаются на конкурсной основе в порядке, предусмотренном в Федеральном законе «О защите конкуренции», что также, как справедливо отмечает О.А. Беляева, соответствует конструкции договора присоединения[331].

Как подчеркивает Конституционный Суд РФ, положение п. 3 ст. 428 ГК РФ направлено на удержание сильной стороны правоотношений от навязывания несправедливых условий[332], но на практике в отношении арендатора сильная сторона отношений – арендодатель – включает в договор, помимо охранных обязательств, установленных законом, также условия о повышенном размере ответственности и дополнительных основаниях расторжения договора. Арендатор не может отказаться от таких условий, потребовать их исключения или изменения, так как такие условия направлены на охрану памятников от недобросовестных владельцев.

Такая интерпретация включения в договор несоразмерных обычаям гражданского оборота условий в большей степени приводит к необоснованно высокой ответственности арендатора, к ущемлению его прав, нарушению баланса интересов и непопулярности самого института аренды ОКН.

При этом рынок аренды ОКН вовсе не является высококонкурентным, так как основным арендодателем выступает государство либо орган местного самоуправления, которые «навязывают» свои условия договора, что приводит к тому, что на практике арендатор не имеет множества вариантов памятников в

---

[330] Громов А.А. Несправедливые договорные условия в предпринимательских отношениях // Законодательство. 2023. № 2 // СПС Гарант (дата обращения: 11.11.2024).

[331] Беляева О.А. Право и экономическая деятельность: современные вызовы: Монография / Отв. редактор А.В. Габов. М.: Статут, 2015. С. 298.

[332] Постановление Конституционного Суда РФ от 03.04.2023 № 14-П «По делу о проверке конституционности пунктов 2 и 3 статьи 428 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина К.В. Матюшова» // Российская газета. № 93. 28.04.2023.

рамках интересующей территории для заключения договора аренды ОКН. Арендатор вынужден соглашаться на предлагаемые условия договора, в том числе в противоречии со своими интересами, что свидетельствует об отсутствии свободного волеизъявления слабой стороны.

В данном случае следует согласиться с выводом, существующем в науке, что ограничение в договоре присоединения носит специальный характер. Оно заключается в том, что содержание самого договора либо его основные положения заранее установлены одной стороной[333]. В зарубежной литературе существует подход, при котором согласование одного или нескольких условий по договору не свидетельствует о том, что переговорные позиции сторон равны, так как ко всем оставшимся условиям слабая сторона вынуждена присоединиться без возможности влиять на их содержание[334].

Следовательно, арендатор присоединяется как к обязательным по закону условиям о сохранении ОКН, так и к иным условиям, вытекающим из обязательств и правовых последствий по аренде ОКН, которые определены в одностороннем порядке арендодателем.

Арендатор при заключении такого договора, во-первых, часто не имеет альтернативы в выборе иного варианта заключения договора аренды ОКН (например, если его интересует с учетом его вида деятельности в качестве аренды именно памятник – предприниматель планирует открыть тематическое кафе, музей и т.п.), во-вторых, арендатор может желать вложить денежные средства в восстановление именно памятника, преследуя меценатские цели, в-третьих, арендатор может недооценивать риски заключения такого договора, рассчитывая, что неблагоприятные последствия в виде ответственности либо расторжении договора не наступят[335]. Как следствие, арендатор вынужден соглашаться на

---

[333] Цатурян Е.А. Государственный контракт в гражданском праве России: проблемы теории и практики: монография. Москва: Статут, 2020. // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 10.09.2024).

[334] Niglia L. Transformation of Contract in Europe. Kluwer Law International, 2003. P. 105.

[335] Kennedy D. Distributive and Paternalist Motives in Contract and Tort Law, with Special Reference to Compulsory Terms and Unequal Bargaining Power // Maryland Law Review. 1982. Vol. 41. № 4. P. 627.

предложенные условия договора, что свидетельствует об отсутствии реальной возможности повлиять на содержание договора.

Признание договора аренды ОКН договором присоединения позволит применять к возникшим правоотношениям правило о неприменимости несправедливого условия договора в отношении слабой стороны договора, предусмотренное п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах»[336]. Исключением являются условия о сохранении ОКН, так как их включение в договор основывается не на договорных началах, а на законе.

В таком случае справедливой будет позиция Ф.А. Тасалова, который считает, что на этапе исполнения договора на практике необходимо расширить возможности суда по иску слабой стороны правоотношений вносить изменения в условия договора, отменять их или признавать несправедливыми[337] в порядке п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ «О свободе договора и ее пределах». В судебной практике такие споры практически не встречаются либо иски арендаторов не удовлетворяются.

Устанавливая конкретные меры ответственности, необходимо соблюдать баланс интересов участников отношений. Необходимо также переходить от карательной составляющей отношений к партнерским, основанным на принципе сотрудничества.

---

[336] Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах» // Вестник ВАС РФ. № 5, май. 2014.

[337] Тасалов Ф.А. Несвобода договора и несправедливые договорные условия в практике государственных и муниципальных закупок // Актуальные проблемы российского права. 2019. № 2(99). С. 94.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По результатам диссертационного исследования договора аренды ОКН сформулированы следующие итоговые выводы, соответствующие поставленным целям и задачам.

Правовое регулирование отношений, возникающих из договора аренды ОКН, представляет собой трехуровневую систему законодательства, которая включает в себя нормативные акты федерального, регионального и местного уровней.

Субъекты РФ и муниципальные образования, реализуя правомочия собственника ОКН, принимают акты, устанавливающие правила заключения договора, в которых императивно закрепляются условия о сроке, арендной плате, регламентируются права и обязанности сторон, устанавливаются основания расторжения договора. Как следствие, при заключении договора аренды ОКН принцип свободы договора, который заключается в том числе в возможности согласования сторонами его условий, не соблюдается. Арендатор вынужден соглашаться практически со всеми условиями, которые арендодатель закрепил в нормативных правовых актах и прописал в договоре, в противном случае договор с ним заключаться не будет.

Особенно детально регулируются арендные отношения, связанные с передачей ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии.

Существующее правовое регулирование, с одной стороны, свидетельствует о том, что правомочия субъектов РФ и муниципальных образований в рамках регулирования отношений по аренде ОКН подменяют собой частноправовые начала арендных отношений, которые устанавливаются исключительно на уровне федерального законодательства, с другой стороны, является неэффективным, так как формируется противоречивое законодательство на уровнях субъектов РФ и муниципальных образований, препятствующее реализации важной государственной цели в области охраны ОКН – включению памятников в гражданский оборот.

В таком случае необходимо унифицировать законодательное регулирование отношений, возникающих из договора аренды ОКН, вне зависимости от нахождения ОКН в собственности РФ, субъекта РФ или муниципального образования.

Основанием возникновения обязательств по аренде ОКН, помимо непосредственно договора, является утвержденное уполномоченным органом охранное обязательство (сложный юридический состав).

Возложение на арендатора одновременно арендных обязательств, а также обязательств по организации восстановительных работ и поддержанию ОКН в удовлетворительном состоянии обосновано единой правовой целью обязательства – необходимостью сохранения ОКН.

Особый правовой режим ОКН и порождаемые им публичные обязательства сторон являются определяющими для возможности выделения договора аренды ОКН как самостоятельного вида договора аренды. Таким образом, именно предмет договора аренды ОКН является детерминирующим фактором в отношении включения в договор особых условий. В связи с особым предметом договора аренды ОКН формируются две группы прав и обязанностей сторон по договору. Одни вытекают из арендных отношений, другие связаны с обязательствами по сохранению ОКН.

Обязанности собственников и иных законных владельцев ОКН по сохранению ОКН устанавливаются в охранном обязательстве. Для арендаторов такие обязательства на практике также дублируются в договоре. При отсутствии охранного обязательства арендатор обязан соблюдать правила охраны ОКН, сформированные в ранее существующих охранных документах, либо следовать общим нормам, содержащимся в Законе об ОКН.

Охранное обязательство по своей правовой природе не является гражданско-правовым договором, это административный акт, закрепляющий публичную обязанность по сохранению ОКН. При отчуждении ОКН новый собственник будет обязан соблюдать охранное обязательство, его не следует дополнительно утверждать или согласовывать.

Существенным условием договора аренды ОКН является цена договора – размер арендной платы. Именно размер арендной платы и порядок его изменения (возможность установления льготной арендной платы) являются для арендаторов главной экономической причиной, которая стимулирует брать в аренду памятники, в том числе требующие повышенных вложений в их содержание и эксплуатацию.

Существующая система льгот, которая установлена в Законе об ОКН и которая нашла развитие в законодательстве субъектов РФ и муниципальных образований, не создает дополнительной привлекательности институту аренды ОКН. В дальнейшем необходимо совершенствовать данный способ привлечения потенциальных арендаторов, в том числе путем совместного использования механизма снижения арендной платы и увеличения срока аренды, учитывая при этом понесенные арендатором расходы на сохранение ОКН.

Необходимо на федеральном уровне вне зависимости от того, в чьей собственности находится ОКН, выработать единую систему предоставления преференций в виде компенсаций, установления льготной арендной платы. В отношении ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии, следует закрепить единый порядок установления льготной арендной платы в виде 1 руб. за 1 кв. м. в месяц на максимальный срок аренды – 49 лет.

Такие специальные условия оправданы тем, что передача в аренду памятников направлена в первую очередь не на удовлетворение имущественных потребностей их собственников – государства, субъектов РФ, муниципальных образований, а на сохранение ОКН. Основная выгода, которую получает государство при заключении такого договора, – это перераспределение бремени содержания ОКН, что влечет существенную экономию бюджетных средств и временных ресурсов. В остальных случаях должны учитываться в первую очередь интересы арендатора как более слабой стороны правоотношений.

Передача в аренду объекта, который обладает особым правовым режимом, возлагает на стороны дополнительные права и обязанности. В особенности на арендатора, на которого возлагаются обязательства по сохранению ОКН, а именно закрепляются дополнительные требования по эксплуатации объекта, не входящие

в предмет охранного обязательства, устанавливаются дополнительные ограничения, не позволяющие в полной мере использовать такой объект для извлечения прибыли.

В договоре аренды ОКН, помимо дополнительных ограничений в пользовании, закрепляется множество оснований одностороннего и в том числе внесудебного расторжения договора по инициативе арендодателя. Возможность арендодателя закреплять в договоре неограниченное количество оснований расторжения такого договора, в том числе за незначительные нарушения его условий, за которые, например, в договоре аренды зданий и сооружений предусматривается ответственность в виде неустойки, не соответствует цели договора аренды ОКН. Долгосрочный характер отношений сторон, который лежит в основе исследуемых правоотношений, вступает в противоречие с правом арендодателя даже за несущественное нарушение расторгнуть договор. Арендатор должен быть уверен в том, что отношения, основанные на договоре аренды ОКН, продлятся долгое время, иначе у него будет отсутствовать интерес инвестировать в ОКН.

Следовательно, для создания сбалансированного положения между субъектами арендных отношений в сфере ОКН целесообразно ограничить право арендодателя на одностороннее расторжение договора аренды ОКН во внесудебном порядке, ввести четкие критерии, позволяющие расторгнуть договор по инициативе арендодателя. Иначе арендодатель будет получать необоснованную выгоду, например, в виде отреставрированного ОКН, не компенсировав в полном объеме расходы арендатора по сохранению ОКН.

Представляется целесообразным закрепить на законодательном уровне дополнительные гарантии для арендаторов в виде обязанности арендодателя компенсировать понесенные затраты в связи с исполнением публичной обязанности по сохранению ОКН в случае досрочного расторжения договора по инициативе арендодателя без вины арендатора. Необходимость закрепления такого условия в законе вызвана тем, что на практике при расторжении договора в одностороннем порядке без вины арендатора арендодатель отказывается

возмещать понесенные затраты, которые не компенсированы в полном объеме путем установления льготной арендной платы. Арендаторы, которых лишили возможности пользоваться ОКН, а также те, кто понес финансовые расходы в виде вложенных денежных средств, вынуждены обращаться в суд с требованием о восстановлении своих имущественных прав – компенсации понесенных расходов. В судебной практике начинает формироваться подход к квалификации таких некомпенсированных расходов как неосновательного обогащения, однако более эффективным будет установить право на компенсацию в законе, а также предусмотреть порядок такой компенсации. Указанное право необходимо для исключения возможности обогащения одной стороны правоотношений за счет другой.

В рамках повышения привлекательности исследуемой договорной конструкции необходимо закрепить преимущественное право арендатора на приватизацию ОКН по окончании срока арендных отношений или в случае, если собственник до окончания срока аренды решит продать ОКН. Такое право будет гарантировать арендатору долгосрочное пользование арендованным ОКН, что позволит с большей долей вероятности компенсировать понесенные расходы на сохранение ОКН.

В рамках проведенного анализа содержания типовых форм договора аренды ОКН, правоприменительной и судебной практики следует отметить, что арендатор по договору аренды ОКН является слабой стороной правоотношений.

Заключаемый договор аренды ОКН не должен предоставлять существенных преимуществ одной из сторон гражданских правоотношений, однако на практике существует непропорциональное распределение прав и обязанностей между сторонами, а также устанавливается повышенная ответственность арендатора в сравнении не только с арендодателем, но и с размером ответственности, возникающей из договора аренды зданий и сооружений. Указанная ситуация вызвана не только особым предметом договора, но и тем, что в большинстве случаев на стороне арендодателя выступают публичные органы власти, которые имеют возможность, в том числе законодательно, влиять на порядок заключения,

условия и содержание договора аренды ОКН, а также на распределение ответственности между сторонами.

Существующий порядок одновременно не отвечает единой правовой цели договора, так как отношения не характеризуются стабильностью, а также не соответствует основным принципам гражданского оборота, характерным для рыночной экономики, так как стороны правоотношений не равны: арендатор практически не может влиять на содержание договора. Как следствие, государство и муниципальные органы не выступают в рассматриваемых отношениях как равные субъекты по отношению к арендатору.

Кардинально перераспределить права и обязанности сторон в рамках договора аренды ОКН не представляется возможным, так как иначе договор перестанет быть выгоден арендодателю, который не будет заинтересован в передаче ОКН в аренду. При этом возможно ограничить уровень ответственности арендатора, в том числе уменьшить размер и основания начисления договорной неустойки, исключить или свести к законодательно закрытому перечню основания расторжения договора в одностороннем порядке в случае нарушения арендатором условий договора или правил охраны ОКН.

Перераспределение прав и обязанностей сторон, установление разумного уровня ответственности арендатора, закрепление гарантий стабильности долгосрочных отношений в рамках договора аренды ОКН позволят сделать такой договор более экономически привлекательным для потенциальных инвесторов. С одной стороны, он будет эффективным в рамках сохранения ОКН, с другой стороны, такой механизм вовлечения ОКН в гражданский оборот сделает саму конструкцию более актуальной, она станет чаще использоваться на практике, в дальнейшем получит возможность совершенствоваться.

В результате настоящего исследования произведен комплексный анализ получившего в последнее десятилетие распространение в гражданском обороте института аренды ОКН, обозначена его правовая природа и особенности отношений, возникающих между сторонами договора, а также между сторонами и государственными органами. Указанное направление научных исследований

необходимо продолжать, дополнительно осмысливать существующие правовые проблемы, в том числе обозначенные в данной работе, формировать новые теоретические положения для дальнейшего развития института аренды ОКН.

На основании проведенного исследования с учетом особенностей предмета договора, условий и содержания договора следует сделать вывод о необходимости закрепления в ГК РФ основных положений, посвященных договору аренды ОКН: необходимо подчеркнуть целесообразность перехода договора аренды ОКН от непоименованного договора, существующего на практике, к поименованному договору. Необходимость закрепления на законодательном уровне отдельного вида договора аренды – договора аренды ОКН – вызвана возросшей потребностью государства во включении ОКН в гражданский оборот. Например, это возможно сделать путем включения в главу 34 ГК РФ § 4.1. Аренда объектов культурного наследия (памятников истории и культуры Российской Федерации) (Приложение № 2).

Выделение в главе 34 ГК РФ отдельного параграфа, посвященного аренде ОКН, не противоречит существующему делению видов договора аренды в зависимости от субъектного состава и цели использования имущества (например, договор проката), особенностей предмета договора (например, договоры аренды транспортного средства, зданий и сооружений, предприятий) либо специфики содержания правоотношений (например, договор лизинга).

Единое законодательное регулирование на уровне ГК РФ позволит выполнить две основные задачи: наладить цивилизованный гражданский оборот ОКН и создать более эффективный механизм для сохранения ОКН. Такое правовое регулирование создаст необходимую четкость и ясность в правоотношениях.

# СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

## I. Нормативные правовые акты и иные официальные документы

### Нормативные правовые акты Российской Федерации

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Официальный интернет-портал правовой информации http://pravo.gov.ru, 06.10.2022 (дата обращения: 30.05.2023).

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. ст. 3301.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. ст. 410.

4. Основы законодательства Российской Федерации о культуре (утв. ВС РФ 09.10.1992 № 3612-1) // Российская газета. № 248. 17.11.1992.

5. Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» // Парламентская газета. № 19. 26.01.2002.

6. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» // Российская газета. № 116-117. 29.06.2002.

7. Федеральный закон от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» // Российская газета. № 161. 26.07.2005.

8. Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» // Российская газета. № 162. 27.07.2006.

9. Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 158. 25.07.2008.

10. Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» // Российская газета. № 160. 30.07.2008.

11. 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» // Российская газета. № 244. 24.10.2014.

12. Федеральный закон от 13.07.2015 № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 156. 17.07.2015.

13. Указ Президента РФ от 30.11.1992 № 1487 «Об особо ценных объектах культурного наследия народов Российской Федерации» // Собрание актов Президента и Правительства РФ. 07.12.1992. № 23. ст. 1961.

14. Постановление Правительства РФ от 04.10.2012 № 1005 «Об утверждении Положения об установлении льготной арендной платы и ее размеров юридическим и физическим лицам, владеющим на праве аренды находящимися в федеральной собственности объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации, вложившим свои средства в работы по их сохранению и обеспечившим выполнение этих работ» // Собрание законодательства РФ. 08.10.2012. № 41. ст. 5627.

15. Постановление Правительства РФ от 29.06.2015 № 646 «Об утверждении критериев отнесения объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии» // Собрание законодательства РФ. 06.07.2015. № 27. ст. 4078.

16. Постановление Правительства РФ от 11.09.2015 № 966 «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» // Собрание законодательства РФ. 21.09.2015. № 38. ст. 5294.

17. Постановление Правительства РФ от 10.09.2019 № 1178 «Об утверждении Правил установки информационных надписей и обозначений на объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, содержания этих информационных надписей и обозначений, а также требований к составу проектов установки и содержания информационных надписей и обозначений, на основании которых осуществляется такая установка» // Собрание законодательства РФ. 16.09.2019. № 37. ст. 5187.

18. Постановление Правительства РФ от 28.01.2022 № 67 «О лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» (вместе с «Положением о лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации») // Собрание законодательства РФ. 07.02.2022. № 6, ст. 878.

19. Распоряжение Правительства РФ от 29.02.2016 № 326-р «Об утверждении Стратегии государственной культурной политики на период до 2030 года» // Собрание законодательства РФ. 14.03.2016. № 11. ст. 1552.

20. Приказ Минкультуры России от 03.10.2011 № 954 «Об утверждении Положения о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 19.12.2011 № 22670) // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. № 4. 23.01.2012.

21. Приказ Министерства культуры РФ от 2 июля 2015 г. № 1905 «Об утверждении порядка проведения работ по выявлению объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, и государственному учету объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия» // Официальный

интернет-портал правовой информации http://www.pravo.gov.ru, 08.09.2015 (дата обращения 27.06.2023).

22. Приказ Минкультуры России от 20.11.2015 № 2834 «Об утверждении Порядка обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 10.12.2015 № 40073) // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. № 5. 01.02.2016.

23. 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: 19.07.2023).

24. Закон г. Москвы от 14.07.2000 № 26 «Об охране и использовании недвижимых памятников истории и культуры» // Вестник Мэрии Москвы. № 27. октябрь. 2000.

25. Закон Белгородской области от 13 ноября 2003 года № 97 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) Белгородской области» // Сборник нормативных правовых актов Белгородской области. № 54, июнь-октябрь. 2003. «Белгородские известия». № 188. 19.11.2003.

26. Закон Нижегородской области от 02.02.2016 № 14-З «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Нижегородской области» // Нижегородские новости. № 17 (5733). 16.02.2016.

27. Постановление Правительства Ульяновской области от 30.04.2009 № 186-П «Об утверждении Положения о порядке установления и размере льготной арендной платы арендаторам объектов культурного наследия (памятников истории

и культуры), находящихся в государственной собственности Ульяновской области, вложившим свои средства в работы по сохранению объектов культурного наследия и обеспечившим их выполнение» // Ульяновская правда. № 34 (22.800). 06.05.2009.

28. Постановление Правительства Москвы от 24.01.2012 № 12-ПП «Об утверждении Положения о предоставлении в аренду объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, принадлежащих на праве собственности городу Москве и находящихся в неудовлетворительном состоянии» // Вестник Мэра и Правительства Москвы. № 6. 31.01.2012.

29. Постановление Правительства Московской области от 13.05.2013 № 297/17 «Об утверждении Порядка установления льготной арендной платы для объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, относящихся к собственности Московской области» // Ежедневные Новости. Подмосковье. № 96. 31.05.2013.

30. Постановление Правительства Белгородской области от 4 августа 2014 г. № 295-пп «Об утверждении Положения об особенностях предоставления в аренду являющихся государственной собственностью Белгородской области объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в неудовлетворительном состоянии» // Белгородские известия. № 169-174. 02.09.2014.

31. Постановление Правительства Московской области от 10.06.2015 № 440/22 «О передаче в аренду объектов культурного наследия Московской области, находящихся в собственности Московской области, расположенных по адресам: Московская область, Домодедовский район, городской округ Домодедово, д. Ляхово, строение 63 и Московская область, г. Звенигород, ул. Московская, д. 31/2» // Ежедневные Новости. Подмосковье. № 126. 14.07.2015.

32. Постановление Правительства Московской области от 17.03.2016 № 195/8 «О передаче в аренду объекта культурного наследия Московской области, находящегося в собственности Московской области, расположенного по адресу:

Московская область, Ступинский район, с. Верзилово, ул. Шаховская, вл. 26» // Ежедневные Новости. Подмосковье. № 57. 01.04.2016.

33. Постановление Правительства Нижегородской области от 13.06.2019 № 358 «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 государственной собственности Нижегородской области, и о расторжении договоров аренды таких объектов культурного наследия» // Нижегородские новости. № 60 (6111). 02.08.2019.

34. 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: 11.07.2023).

35. Приказ Мосгорнаследия от 22.04.2016 № 261 «Об утверждении требований к сохранению, содержанию и использованию выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории города Москвы» // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 20.08.2023).

36. Распоряжение Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга» // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 20.09.2023).

37. Решение Воронежской городской Думы Воронежской области от 29 июня 2016 года № 296-IV «Об утверждении Положения об установлении льготной арендной платы и ее размеров юридическим и физическим лицам, владеющим на праве аренды находящимися в муниципальной собственности объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской

Федерации, вложившим свои средства в работы по их сохранению и обеспечившим выполнение этих работ» // Берег. № 46. 05.07.2016.

38. Решение городской Думы города Калуги Калужской области от 19 июня 2019 № 127 «Об утверждении Порядка предоставления в аренду неиспользуемых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии и относящихся к собственности муниципального образования «Город Калуга», и о расторжении договоров аренды таких объектов культурного наследия» (утратило силу, согласно Решению городской Думы города Калуги Калужской области от 19 июля 2024 № 133) // Калужская неделя. № 24. 20.06.2019.

39. Решение Совета депутатов Одинцовском городском округе от 28.12.2020 № 13/21 «Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, являющихся собственностью муниципального образования «Одинцовский городской округ Московской области» и находящихся в неудовлетворительном состоянии» // Одинцовская неделя. 29.12.2020 (спецвыпуск № 51/1).

40. Решение Совета депутатов муниципального образования оржицкое сельское поселение муниципального образования ломоносовский муниципальный район Ленинградской области от 08.06.2021 года № 19 «Об утверждении порядка установления льготной арендной платы лицам при предоставлении в аренду неиспользуемых объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, являющихся собственностью муниципального образования Оржицкое сельское поселение и находящихся в неудовлетворительном состоянии» // Реестр решений Совета депутатов // URL: http://orjicy.ru/?p=1209 (дата обращения: 25.08.2023).

**Нормативные правовые акты СССР**

41. Указ Президиума Верховного Совета СССР от 21 июня 1961 г. «О дальнейшем ограничении применения штрафных санкций, налагаемых в административном порядке» // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 19.07.2023).

42. Постановление Совмина СССР от 16.09.1982 № 865 (утратило силу с 1 января 2021 г.) «Об утверждении Положения об охране и использовании памятников истории и культуры» // Собрание постановлений Правительства СССР. № 26. 1982. ст. 133.

43. Приказ Минкультуры СССР от 13.05.1986 № 203 «Об утверждении «Инструкции о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры» // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 13.07.2023).

**Акты международного права**

44. Конвенция об охране культурного и природного наследия (принята 16 ноября 1972 года Генеральной конференцией Организации Объединенных Наций по вопросам образования, науки и культуры) //URL: https://www.un.org/ru/documents/decl_conv/conventions/heritage.shtml (дата обращения: 29.06.2023).

45. UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts, 2016 International Institute for the Unification of Private Law (UNIDROIT). P. 152-155.

**II. Разъяснения органов государственной власти**

46. 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: 19.07.2023).

47. Письмо Росимущества от 18.02.2016 № ОД-14/6246 «О договорах аренды федерального недвижимого имущества» // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 03.02.2024).

48. Письмо Минкультуры России от 22.02.2017 № 45-01.1-39-НМ «О направлении Методических рекомендаций по эксплуатации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)» // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 04.09.2023).

49. Письмо ФАС России от 05.07.2019 № АЦ/57280/19 «О направлении разъяснений» // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 23.01.2024).

## III. Судебная практика

50. Постановление Конституционного Суда РФ от 13.12.2016 № 28-П «По делу о проверке конституционности подпункта 1 статьи 1301, подпункта 1 статьи 1311 и подпункта 1 пункта 4 статьи 1515 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с запросами Арбитражного суда Алтайского края» // Российская газета. № 292. 23.12.2016; Постановление Конституционного Суда РФ от 30.07.2001 № 13-П «По делу о проверке конституционности положений подпункта 7 п. 1 ст. 7, п. 1 ст. 77 и п. 1 ст. 81 Федерального закона «Об исполнительном производстве» в связи с запросами Арбитражного суда Воронежской обл., Арбитражного суда Саратовской обл. и жалобой ОАО «Разрез «Изыхский» // Российская газета. № 150. 08.08.2001.

51. Постановление Конституционного Суда РФ от 03.04.2023 № 14-П «По делу о проверке конституционности пунктов 2 и 3 статьи 428 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина К.В. Матюшова» // Российская газета. № 93. 28.04.2023.

52. Определение Конституционного Суда РФ от 28.06.2022 № 1602-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью «Книжный мир» на нарушение его конституционных прав статьями 20 и 29 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества»; Определение Конституционного суда РФ от

30.05.2023 № 1283-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью «Кузнечный рынок» на нарушение его конституционных прав пунктом 1 статьи 20 и пунктом 1 статьи 29 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 18.06.2024).

53. Определение Конституционного Суда РФ от 06.04.2023 № 751-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Рагимова Рагима Явузовича на нарушение его конституционных прав подпунктом 2 пункта 6 статьи 11 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 06.09.2023).

54. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. № 3. 2002.

55. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах» // Вестник ВАС РФ. № 5, май. 2014.

56. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. № 140. 30.06.2015.

57. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении» // Российская газета. № 275. 05.12.2016.

58. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2018) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018) // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 6. июнь. 2019 (окончание).

59. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 29 января 2015 г. по делу № 302-ЭС14-735 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 14.07.2023).

60. Определение Верховного Суда РФ от 03.02.2015 № 307-ЭС14-8092 по делу № А56-38783/2013 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 11.07.2023).

61. Определение Верховного Суда РФ от 23.06.2017 № 307-ЭС17-7469 по делу № А52-2120/2016 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 16.06.2024).

62. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 12.09.2018 по делу № 301-КГ18-753, № А11-10976/2016 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 18.06.2024).

63. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 25.01.2018 № 305-ЭС17-17543// СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 14.07.2023).

64. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 28.05.2018 № 305-КГ17-23190 по делу № А40-230582/2016 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 20.07.2023).

65. Определение Верховного Суда РФ от 22.06.2020 № 307-ЭС20-8139 по делу № А56-109667/2018 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 11.07.2023).

66. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 25.10.2022 № 305-ЭС22-7353 по делу № А40-94683/2020 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 20.02.2024).

67. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 12.08.2022 № 305-ЭС22-3373 по делу № А40-43815/2021 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 15.05.2024).

68. 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: 19.07.2023).

69. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 05.06.2018 № Ф06-33013/2018 по делу № А06-5294/2017 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 22.03.2024).

70. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 28.09.2016 № Ф09-8858/16 по делу № А07-16428/2015 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 14.07.2023).

71. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 27.03.2018 № Ф05-3294/2018 по делу № А40-73789/2017 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 23.01.2024).

72. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 09.07.2019 № Ф05-10245/2019 по делу № А40-177130/2018 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 18.03.2024).

73. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.07.2018 по делу № А40-240295/2015 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 21.07.2023).

74. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 10.12.2018 № Ф01-5516/2018 по делу № А43-46014/2017 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 03.02.2024).

75. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 10.12.2019 № Ф05-21349/2019 по делу № А40-39781/2019 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 18.03.2024).

76. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 05.02.2020 № Ф01-8003/2019 по делу № А82-19408/2018 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 27.06.2023).

77. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 18.02.2021 № Ф05-21927/2020 по делу № А40-315601/2019 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 09.09.2023).

78. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 31.03.2021 № Ф05-21152/2018 по делу № А41-79022/2017 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 13.07.2023).

79. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 15.06.2021 № Ф05-10901/2021 по делу № А41-76941/2020 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 13.07.2023).

80. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 09.03.2022 № Ф05-35494/2021 по делу № А40-94683/2020 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 20.02.2024).

81. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 11.03.2022 № Ф05-2955/2022 по делу № А40-259901/2020 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 23.01.2024).

82. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 31.05.2022 № Ф02-1833/2022 по делу № А33-6278/2021 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 13.07.2023).

83. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 02.09.2022 № Ф05-17990/2022 по делу № А41-84968/2021 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 14.07.2023).

84. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 25.01.2023 № 09АП-80695/2022-ГК по делу № А40-117155/2022 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 18.03.2024).

85. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 27.04.2023 № Ф04-906/2023 по делу № А27-9719/2022 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 18.03.2024).

86. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 09.06.2023 № Ф05-17990/2022 по делу № А41-84968/2021 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 14.07.2023).

87. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 22.06.2023 № Ф05-11723/2023 по делу № А40-152862/2021 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 14.07.2023).

88. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.07.2020 № 13АП-6054/2020 по делу № А56-96766/2019 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 22.03.2024).

89. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.07.2020 № 09АП-24331/2020-ГК по делу № А40-287556/2019 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 09.09.2023).

90. Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 08.10.2020 № 02АП-6456/2020 по делу № А17-1913/2020 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 18.03.2024).

91. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 17.06.2021 № 09АП-25114/2021-ГК по делу № А40-247776/2020 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 04.09.2023).

92. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 30.08.2021 № 09АП-40110/2021 по делу № А40-186097/2020 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 18.03.2024).

93. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.12.2021 № 09АП-65060/2021 по делу № А40-138972/2021 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 18.03.2024).

94. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.11.2022 № 09АП-77576/2022-ГК, 09АП-77577/2022-ГК по делу № А40-101864/2021 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 03.09.2023).

95. Решение Арбитражного суда г. Москвы от 21.10.2022 по делу № А40-8337/22-50-65 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 20.02.2024).

96. Апелляционное определение Саратовского областного суда от 22.05.2013 № 33-2842 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 25.05.2023).

97. Постановление Ленинского районного суда города Владивостока от 16.07.2018 по делу № 5-359/2018 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 09.06.2024).

## IV. Научная литература

98. Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву - Москва : Юридическое издательство НКЮ СССР, 1940. – 192 с.

99. Адаменко А.П. Гражданско-правовая ответственность по отдельным видам обязательств / А. П. Адаменко, Т. А. Беляева, И. Г. Галь [и др.]. – Москва : Общество с ограниченной ответственностью «Русайнс», 2019. – 380 с.

100. Александрова М.А. Гражданско-правовой режим культурных ценностей в Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – СПб., 2007. – 189 с.

101. Александрова М.А. Удостоверение сделок с недвижимым имуществом, отнесенным к объектам культурного наследия // Нотариальный вестник. 2020. № 1. С. 53–64.

102. Александрова М.А., Скудицкая М.В. Споры о последствиях несогласования существенных условий о требованиях в отношении объектов культурного наследия // Арбитражные споры. 2024. № 1(105). С. 50–67.

103. Алексеев В.А. Охранное обязательство: правовая сущность и вопросы судебной практики // Закон. 2022. № 12. С. 134–142.

104. Алексеев В.А. Свойство следования, обременение недвижимой вещи и система прав на недвижимость // Закон. 2022. № 8. С. 82–92.

105. Алексеева Л.Н. Долгосрочные договоры в сфере материально-технического снабжения. дис. ...канд. юрид. наук. – Л. 1980. – 181 с.

106. Аникин А.С. Правовое регулирование аренды федерального недвижимого имущества : дис. ... канд. юрид. наук. – Москва, 2010. – 186 с.

107. Афонин И.Б. Уголовно-правовая охрана культурных ценностей: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2005. – 512 с.

108. Батлер Е.А. Непоименованные договоры. М. Экзамен, 2008. – 222 с.

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

110. Беляева О.А. Право и экономическая деятельность: современные вызовы: Монография / Отв. редактор А.В. Габов. М.: Статут, 2015. – 400 с.

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

112. Богданов Е.В. Принцип солидарности в гражданском праве России / Е.В. Богданов, Е.Е. Богданова, Д.Е. Богданов // Журнал российского права. 2016. № 11(239). С. 37–45.

113. Богданов Е.В. Договоры в сфере предпринимательства: монография. М.: Проспект, 2018. – 304 с.

114. Богуславский М.М. Культурные ценности в международном обороте: правовые аспекты. М.: Юристъ, 2005. – 427 с.

115. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения. М., 1997. – 476 с.

116. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. 3-е изд., стер. М.: Статут, 2011. – 847 с.

117. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. 2-е изд., стер. М.: Статут, 2011. – 780 с.

118. Вавилин Е.В. Аренда транспортных средств. Правовые аспекты - М.: Издательство «Альфа-Пресс». 2005. – 104 с.

119. Вавилин Е.В. Принципы гражданского права. Механизм осуществления и защиты гражданских прав : монография. – Саратов : Сарат. гос. юрид. акад., 2012. – 364 с.

120. Вавилин Е.В. Арендная плата: вопросы правоприменительной практики // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2014. № 1(23). С. 68–73.

121. Вавилин Е.В. Общественный интерес в гражданском праве // Седьмой Пермский конгресс ученых-юристов: Сборник научных статей, Пермь, 18-19 ноября 2016 года / Ответственные редакторы В.Г. Голубцов, О.А. Кузнецова. – Пермь: ООО «Издательство «СТАТУТ», 2017. С. 11–17.

122. Василевская Л.Ю. Возмещение убытков в российском и англо-американском праве: различие концептуальных подходов // Российский юридический журнал. 2018. № 2(119). С. 51–62.

123. Васильева М.В. Гражданско-правовые средства охраны и использования памятников истории и культуры : дис. ... канд. юрид. наук. – Всесоюз. юрид. заоч. ин-т. Москва, 1988. – 189 с.

124. Васильева М.В. Памятникам истории и культуры рачительного хозяина // Советская юстиция. 1988. № 2. С. 19–20.

125. Витрянский В.В. Специальные договорные конструкции в условиях реформирования гражданского законодательства // Хозяйство и право. - М., 2011, № 10. С. 3–17.

126. Волос А.А. Принцип содействия сторон в обязательственном праве: вопросы теории и практики // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2016. № 6(113). С. 113–118.

127. Волос А.А. Категория «слабая сторона гражданского правоотношения» в условиях цифровизации // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2024. № 3. С. 84–105.

128. Гайдашов А.В. Уголовная ответственность за хищения предметов, имеющих особую историческую, научную или культурную ценность: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 1997. – 167 с.

129. Гальперин Л.Б. Долгосрочные договоры на организацию поставок товаров // Правоведение. 1976. № 4. С. 36–44.

130. Головизнин А.В. Охранные обязательства как меры защиты культурных ценностей // Проблемы гражданского права и процесса : сборник научных статей. Том Выпуск 3. Гродно : Гродненский государственный университет имени Янки Купалы, 2018. С. 419–426.

131. Гордон В.М. Система договоров в советском гражданском праве // Уч. зап. Харьковского юрид. ин-та. 1954. Вып. V. С. 65–87.

132. Гришаев С.П. Эволюция законодательства об объектах гражданских прав // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 25.05.2023).

133. Громов А.А. Последствия необоснованного отказа арендатора принять объект аренды // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2020. № 11. С. 4–37.

134. Громов А.А. Существенное изменение обстоятельств как основание для изменения или расторжения договора // Закон. 2022. № 2. С. 18–27.

135. Громов А.А. Несправедливые договорные условия в предпринимательских отношениях // Законодательство. 2023. № 2. С. 6–12.

136. Громов А.А. Правовое положение арендатора и нанимателя: сравнительный анализ // Закон. 2023. № 3. С. 57–68.

137. Громов А.А. Проявления принципа относительности обязательств в ГК РФ и судебной практике. Комментарий к п. 3 ст. 308 ГК РФ // Законодательство. 2023. № 5. С. 7–16.

138. Груздев В.В. Существенные условия договора и последствия их несогласования сторонами // Журнал российского права. 2019. №10. С. 86–97.

139. Дернбург Г. Пандекты: Вещное право. Перевод с немецкого. Т. 2 (Т. 1: Ч. 2) / Дернбург Г.; Под ред.: Мейендорф А.Ф.; Пер.: Блох А.Ю., Гальперн А.Я.; Соавт.: Бирман И., 6-е изд., испр. - С.-Пб.: Гос. Тип., 1905. – 376 с.

140. Долгов С.Г. Культурные ценности как объекты гражданских прав и их защита: гражданско-правовой и криминалистический аспекты : дис. ... канд. юрид. наук. – Москва, 2000. – 189 с.

141. Долинская В.В. Публичный партнер по законодательству о государственно-частном партнерстве: основы и проблемы правового статуса // Современное право. 2023. № 6. С. 28–33.

142. Дудко А.Г. Долгосрочный договор как особое правовое средство // Коммерческое право. Научно-практический журнал. 2008. № 1(2). С. 22–37.

143. Джамбатов А.А. Гражданско-правовой режим объектов культурного наследия : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Краснодар, 2005. – 28 с.

144. Егорова М.А. Односторонний отказ от исполнения гражданско-правового договора. – М., 2008. – 528 с.

145. Идрышева С.К. Публичный договор в гражданском праве. Республики Казахстан: монография: – Астана: ГУ «Институт законодательства Республики Казахстан», 2010. – 380 с.

146. Иоффе О.С. Обязательственное право. М.: Юридическая литература, 1975. – 880 с.

147. Иоффе О.С. Избранные труды: в 4 т. Т. I: Правоотношение по советскому гражданскому праву. Ответственность по советскому гражданскому праву. СПб., 2003. – 574 с.

148. Иоффе О.С. Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права». Москва : Статут, 2009. – 780 с.

149. Исаков В.Б. Юридические факты в советском праве. Издательство Саратовского университета, 1980. – 143 с.

150. Калинин Г.И. Популяризация объектов культурного наследия как правовой институт в сфере публичного управления: некоторые проблемы нормативно-правового регулирования // Туризм: право и экономика. 2020. № 3. С. 7–9.

151. Камышанский В.П. Право собственности на объекты культурного наследия / В.П. Камышанский, А.И. Коновалов, А.А. Джамбатов ; М-во образования и науки Российской Федерации, Ин-т экономики, права и гуманитарных специальностей. Краснодар : Ин-т экономики, права и гуманитарных специальностей, 2008. – 416 с.

152. Карапетов А.Г. Основные тенденции правового регулирования расторжения нарушенного договора в зарубежном и российском праве: дис. ... д-ра юрид. наук. – М., 2011. – 499 с.

153. Кириченкова А.А. Охранное обязательство как мера по усилению контроля за сохранением объекта культурного наследия // Ленинградский юридический журнал. 2021. № 3 (65). С. 103–116.

154. Кириченкова А.А. Понятие и правовая природа недвижимых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) // Ленинградский юридический журнал. 2021. № 1 (63). С. 79–97.

155. Кирсанов А.Р. Приватизация арендованных объектов культурного наследия, находившихся до передачи в аренду в неудовлетворительном состоянии // Имущественные отношения в РФ. 2018. №7 (202). С. 83–89.

156. Козлова Е.Б. Инвестиционный договор как нетипичная договорная конструкция // Законы России: опыт, анализ, практика. 2009. № 1. С.28–32.

157. Козлова Е.Б. Система договоров, направленных на создание объектов недвижимости. М.: КОНТРАКТ, 2013. – 368 с.

158. Козлова Е.Б. Соотношение правовых интересов в договорных отношениях, опосредующих создание объектов недвижимости // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики. 2014. № 2-2(40). С. 95–98.

159. Комментарий к статье 3 // Комментарий к Федеральному закону от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (постатейный) / Аверина К.Н., и др. // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 27.06.2023).

160. Комментарий к статье 625 Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая (постатейный). 2-е издание / Под ред. А.П. Сергеева М. : Издательство Проспект, 2017. – 976 с.

161. Кулаков В.В. Обязательство и осложнения его структуры в гражданском праве России : монография – Москва : Российская академия правосудия, 2009. – 188 с.

162. Кулаков В.В. Сложные обязательства в гражданском праве. автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. – М., 2011. – 42 с.

163. Лавров В.В. Актуальные проблемы охраны и использования объектов природного и культурного наследия : учебное пособие для обучающихся по программе магистратуры – 2-е изд., перераб. и доп. – Санкт-Петербург : Санкт-Петербургский юридический институт (филиал) Университета прокуратуры Российской Федерации, 2021. – 71, [1] с.

164. Малеина М.Н. Право на доступ к объекту культурного наследия (на примере музея-квартиры) // Охрана объектов культурного наследия: национальный и международный опыт : Сборник научных статей по материалам международной научно-практической конференции, Великий Новгород, 25–26 октября 2018 года / Ответственный редактор М.С. Трофимова. – Великий Новгород: Новгородский государственный университет имени Ярослава Мудрого, 2018. С. 76–85.

165. Мартемьянов В.С. Местные Советы и их исполнительные органы как юридические лица. - Москва : Юрид. лит., 1975. – 112 с.

166. Мозолин В.П. Гражданско-правовая ответственность в системе российского права // Журнал российского права. 2012. №1 (181). С. 33–40.

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

168. Музычук В.Ю. Экономика культурного наследия в России: особенности и противоречия // Вестник Института экономики Российской академии наук. 2022. №6. С. 7–33.

169. Новицкий И.Б., Лунц Л.А. Общее учение об обязательстве – М.: Госюриздат, 1950. – 416 с.

170. Певзнер А.Г. Понятие гражданского правоотношения и некоторые вопросы теории субъективных гражданских прав // Ученые записки ВЮЗИ, 1958. Вып. V. С. 3–34.

171. Пикулева И.В. Формирование правового режима объектов культурного наследия: состояние, проблемы, пути совершенствования // Юридическая техника. 2016. №10. С. 690-693.

172. Писчиков В.А. Смешанные и нетипичные договоры в гражданском праве России: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2004. – 24 с.

173. Подшивалов Т.П. Вещно-правовые ожидания как основание применения вещных исков // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2021. № 4. С. 102–123.

174. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. – 8-е изд. – Москва : Статут, 2020. – 351 с. (Классика российской цивилистики).

175. Прохорко Т.Н. Особенности юридической квалификации договора в финансовом праве // Ex jure. 2021. № 4. С. 7–20.

176. Пугинский Б.И. Гражданско-правовые средства в хозяйственных отношениях. М, 1984. – 224 с.

177. Родионова О.М. Публичные и частные интересы в меняющемся гражданском праве России: единство в многообразии // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА). 2023. № 5(105). С. 101–111.

178. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: монография - М.: Норма, Инфра-М, 2013. – 496 с.

179. Рясенцев В.А. Советское семейное право. М.: Юридическая литература, 1982. – 256 с.

180. Сафаралиева С.Г. Договор аренды публичного имущества как способ осуществления права публичной собственности : дис. ... канд. юрид. наук. –Москва, 2003. – 170 с.

181. Сбитнев В.С. Право или обязанность родителей делать прививку ребенку? Тенденции в период пандемии COVID-19 // Образование и право. 2022. № 1. С. 48–52.

182. 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.

183. 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.

184. 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.

185. 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.

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

187. 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.

188. 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.

189. Сбитнев В.С. Ответственность сторон по договору аренды объектов культурного наследия // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА). 2024. № 1(11). С. 208–215.

190. Сбитнев В.С. Охранное обязательство как существенное условие договора аренды объектов культурного наследия // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 19.12.2024).

191. 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.

192. 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. 79–87.

193. 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.

194. Скловский К.И. Вопрос о пределах вмешательства государства в частную собственность в судебной практике // Хозяйство и право. 2002. № 6. С. 34–41.

195. Сергеев А.П. Гражданско-правовая охрана культурных ценностей в СССР. Л., 1990. – 413 с.

196. Сергеев А.П. Гражданско-правовая охрана культурных ценностей в СССР. – Л.: Издательство Ленингр. Ун-та, 1991. – 192 с.

197. Суханов Е.А. Гражданское право : учебник : в 4 т./ отв. ред. Е.А. Суханов. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : Статут, 2020. Т III Общие положения об обязательствах и договорах. Договорные обязательства по передаче вещей в собственности или пользование. – 480 с.

198. Суханов Е.А. Гражданское право : учебник : в 4 т. /отв. ред. Е.А. Суханов. - 2-е изд. перераб. и доп. - Москва: Статут, 2019. Т.I: Общая часть. – 576 с.

199. Таль Л.С. Концессионные договоры городских общественных управлений - С.-Пб.: Тип. т-ва «Обществ. польза», 1915. – 69 с.

200. Тархов В.А. Гражданское право. Общая часть. Курс лекций, г. Чебоксары: Чув. кн. изд-во, 1997. – 331 с.

201. Тасалов Ф.А. Несвобода договора и несправедливые договорные условия в практике государственных и муниципальных закупок // Актуальные проблемы российского права. 2019. № 2(99). С. 85–94.

202. Усачева К.А. Влияние факта нарушения договора на определение последствий его расторжения // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2017. № 6. С. 129–158.

203. Усачева К.А. Расторжение нарушенного договора: значение гл. 29 ГК РФ в исторической и сравнительно-правовой перспективах // Вестник гражданского права. 2020. № 1. С. 111–132.

204. Федорова Л.В. Правовое регулирование приватизации недвижимых объектов культурного наследия : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Москва, 2013. – 22 с.

205. Флейшиц Е.А. Обязательства из причинения вреда и из неосновательного обогащения. М.: Государственное издательство юридической литературы, 1951. – 239 с.

206. Халфина Р.О. Значение и сущность договора в советском социалистическом гражданском праве. - М.: Изд-во АН СССР, 1954. – 238 с.

207. Цатурян Е.А. Государственный контракт в гражданском праве России: проблемы теории и практики: монография. Москва: Статут, 2020. – 224 с.

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

209. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. Т. 2. СПб., 1902. – 793 с.

210. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М., 1912. – VIII, 951, [1] с.

211. Шершеневич Г.Ф. Избранное: В 6 т. Т. 4 включая Общую теорию права / Вступ. слово, сост.: П.В. Крашенинников. – М.: Статут, 2016. – 752 с.

212. Яковлев В.Ф. К проблеме гражданско-правового метода регулирования общественных отношений. // Антология уральской цивилистики, 1925-1989. Сборник статей. - М.: Статут, 2001. С. 360–379.

213. Яковлев В.Ф., Талапина Э.В. Роль публичного и частного права в регулировании экономики // Журнал российского права. 2012. № 2. С. 5–16.

**Специальная литература на иностранных языках**

214. Boyer G. Recherches historiques sur la résolution des contrats. Paris: P.U.F., 1924. – 439 p.

215. Kennedy D. Distributive and Paternalist Motives in Contract and Tort Law, with Special Reference to Compulsory Terms and Unequal Bargaining Power // Maryland Law Review. 1982. Vol. 41. № 4. P. 563–658.

216. Muthers, Christof Der Rücktritt vom Vertrag vom Vertrag - Eine Untersuchung zur Konzeption der Vertragsaufhebung nach der Schuldrechtsreform. Diss. Baden-Baden, 2008. – 258 p.

217. Niglia L. Transformation of Contract in Europe. Kluwer Law International, 2003.

218. Robertson D. Symposium Paper: Long-Term Relational Contracts and the UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts // Australian International Law Journal. 2010. Vol. 17. P. 185–192.

# ПРИЛОЖЕНИЕ 1

## Формула расчета годового размера льготной арендной платы, предусмотренная в п. 11 постановления Правительства РФ от 04.10.2012 № 1005 (анализ и предлагаемые изменения)

| | |
|---|---|
| Формула расчета годового размера льготной арендной платы<br><br>**УАП = АП х 0,3** | УАП – годовой размер льготной арендной платы (руб./год);<br>АП – годовой размер арендной платы в соответствии с договором аренды (руб./год);<br>0,3 – коэффициент расчета размера льготной арендной платы. |
| Формула расчета срока (в годах), на который устанавливается льготная арендная плата<br><br>**С = СРА / (АП - УАП)** | СРА – сумма расходов арендатора (руб.);<br>АП – годовой размер арендной платы в соответствии с договором аренды (руб./год). |

Формула расчета годового размера льготной арендной платы представляется неэффективной, так как на практике такой механизм применяется не часто, а в 2019 году Минкультурой России были подготовлены изменения в постановление Правительства РФ № 1005, касающиеся порядка определения льготной арендной платы (до настоящего времени такие изменения не приняты)[338].

[338] Проект Постановления Правительства РФ «О внесении изменений в Положение об установлении льготной арендной платы и ее размеров юридическим и физическим лицам, владеющим на праве аренды находящимися в федеральной собственности объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации, вложившим свои средства в работы по их сохранению и обеспечившим выполнение этих работ» (подготовлен Минкультуры России) // URL: http://regulation.gov.ru/ (дата обращения: 25.08.2023).

Рассмотрим формулу более подробно на примере дела № А40-94683/2020[339]. ООО «Юридическая фирма Городисский и партнеры» выполнило свои обязательства по сохранению ОКН на сумму 233 538 729,25 руб. Впоследствии, получив заключение от Минкультуры России, юридическая фирма воспользовалась своим правом на льготную арендную плату.

Размер льготной арендной платы в год вместо суммы 4 301 196,12 руб. (ежемесячно 358 433,01 руб.) составил 1 290 358,838 руб. (ежемесячно 107 529,90 руб.). На первый взгляд может показаться, что арендная плата значительно снизилась и, очевидно, фирма получила экономически выгодную преференцию, которая в месяц составила 250 303,11 руб. Но если наложить ее на вторую формулу, чтобы рассчитать на сколько лет должна быть установлена такая льготная арендная плата для полного покрытия расходов, то получается следующее: 233 538 729, 25 руб. / (4 301 196,12 руб. – 1 290 358,838 руб.) = 77,6 лет.

Таким образом, для того чтобы ООО «Юридическая фирма Городисский и партнеры» смогло вернуть денежные средства, затраченные на сохранение ОКН, компания должна арендовать данное помещение на 77,6 лет. Данный срок является не только значительным в условиях рыночной экономики, изменений законодательства и кризисов в экономике, но и в целом не соответствует максимальному сроку (49 лет), на который может быть заключен договор (при этом договор может быть продлен). Арендатор не имеет никаких гарантий, что с ним продлят договор аренды либо вовсе не расторгнут договор раньше установленного срока.

Изменения, которые предлагались Минкультурой России, не приведут к более полной компенсации понесенных арендатором затрат, так как предлагаемая льгота в размере 70 % от арендной платы до конца действия договора также не гарантирует полного возмещения затраченных расходов на сохранение ОКН.

Механизм определения льготной арендной платы по формуле, предусмотренной п. 11 постановления Правительства РФ от 04.10.2012 № 1005, не

[339] Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 15.08.2023 № 09АП-18457/2023 по делу № А40-94683/2020 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 25.08.2023).

представляется эффективным и привлекательным в условиях рыночной экономики.

Целесообразно предусмотреть иной механизм расчета льготной арендной платы, учитывая размер затрат, которые понес арендатор, и реальный срок договора аренды.

Более эффективной представляется следующая формула расчета льготной арендной платы:

| | |
|---|---|
| Формула расчета размера льготы, которая ежемесячно должна представляться арендатору при выполнении охранного обязательства<br><br>**СРА / С = РПЛ** | СРА – сумма расходов арендатора (руб.);<br>С – количество месяцев, на которое устанавливается льготная арендная плата (с возможностью пролонгации договора в дополнительном соглашении);<br>РПЛ – размер предоставляемой льготы в месяц. |
| Формула расчета размера ежемесячной арендной платы, которая подлежит выплате арендатором после подписания дополнительного соглашения об установлении льготной арендной платы<br><br>**АП – РПЛ = РЛАП** | АП – ежемесячный размер арендной платы в соответствии с договором аренды (руб./год);<br>РПЛ – размер предоставляемой льготы, в месяц;<br>РЛАП – размер льготной арендной платы (не менее чем 1 руб. за 1 ОКН). |

Важно отметить, что описанный механизм определения льготной арендной платы не позволит абсолютно во всех случаях в полном объеме вернуть арендатору многомилионные расходы, затраченные на сохранение ОКН, но по крайней мере

ему гарантируется их возвращение в большем объеме. При подписании дополнительного соглашения об установлении льготной арендной платы по приведенной формуле должен также учитываться и срок договора аренды ОКН. Срок может быть увеличен, чтобы позволить компенсировать арендатору затраченные расходы в полном объеме. Стоит отметить, что даже в случае установления льготной аренной платы в размере 1 руб. за 1 ОКН на самый длительный разумный срок (например, 49 лет), арендатор не окажется в неблагоприятной ситуации, так как при установлении льготной арендной платы не учитывается инфляция, а размер такой платы не должен подлежать изменению.

# ПРИЛОЖЕНИЕ 2

## Проект

## ГК РФ Глава 34. Аренда

## § 4.1. Аренда объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

### ГК РФ Статья 655.1. Договор аренды объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

1. 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. Настоящий договор заключается с целью включения объектов культурного наследия в гражданский оборот и сохранения исторического наследия для будущих поколений.

3. Предметом договора является объект культурного наследия, который включен в порядке, предусмотренном законодательством, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры Российской Федерации).

Предметом по договору аренды объектов культурного наследия может выступать также часть памятника либо сложная вещь (архитектурный ансамбль, усадебные и дворцово-парковые комплексы), в отношении которых применимы правила договора аренды, предусмотренные настоящим параграфом.

4. В случае, если объект культурного наследия, правом собственности на который обладает Российская Федерация, субъект Российской Федерации или

муниципальное образование, отнесен в порядке, предусмотренном законодательством, к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии, такой объект может быть передан в аренду в порядке, предусмотренном пунктами 5, 6 настоящей статьи, пунктом 3 статьи 655.4, пунктом 2 статьи 655.5 настоящего Кодекса.

5. Порядок заключения договора аренды объектов культурного наследия, находящего в неудовлетворительном состоянии и отнесенного к федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, устанавливается постановлением Правительства Российской Федерации.

6. Арендатор после передачи ему в аренду объекта культурного наследия обязан произвести работы по восстановлению, получить необходимую разрешительную документацию по введению объекта в эксплуатацию, которая позволит пользоваться объектом культурного наследия в предусмотренных в договоре целях.

До получения необходимой разрешительной документации по введению объекта в эксплуатацию арендатор не может использовать объект, согласно целям его использования, либо использует его с ограничениями.

**ГК РФ Статья 655.2. Правовое регулирование отношений, возникающих из договора аренды объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

К отношениям, возникающим из договора аренды объектов культурного наследия, применяются правила настоящего параграфа. В случаях, неурегулированных правилами настоящего параграфа, к отношениям по договору аренды объектов культурного наследия применяются правила о договоре аренды зданий и сооружений и общие положения об аренде.

По вопросам сохранения объектов культурного наследия применению подлежат нормы законодательства Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

**ГК РФ Статья 655.3. Обязанности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

1. С момента перехода права владения и пользования от арендодателя арендатору обязанности соблюдать требования по сохранению объектов культурного наследия, предусмотренные в федеральном законе от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», переходят на арендатора.

Если в аренду передается объект культурного наследия, находящийся в частной собственности, то стороны по взаимному согласию имеют право перераспределить бремя содержания объекта, в том числе перераспределить обязанности по содержанию объекта, предусмотренные охранным обязательством.

2. Обязанности арендатора по сохранению ОКН закрепляются в охранном обязательстве, которое утверждается в порядке, предусмотренном специальным законодательством.

Арендодатель до заключения договора обязан в письменной форме уведомить арендатора о наличии обязательства по сохранению ОКН, как установленного охранным обязательством, так и в случае, если на момент заключения договора такое обязательство не утверждено.

3. В случае невключения в текст договора условия об обязанности арендатора соблюдать требования по сохранению памятника, такой договор будет считаться ничтожным.

**ГК РФ Статья 655.4. Размер арендной платы**

1. Арендная плата по договору аренды объектов культурного наследия устанавливается в виде определенных в твердой сумме периодических платежей.

2. Арендатор объекта культурного наследия, находящегося в федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности, вложивший свои средства в работы по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренные статьями 40-45 федерального

закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», и обеспечивший их выполнение в соответствии с указанным Федеральным законом, имеет право на льготную арендную плату.

Порядок установления льготной арендной платы и ее размеры определяются Правительством Российской Федерации.

3. Арендная плата по договору аренды объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, которые отнесены к федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, устанавливается на весь срок договора в размере 1 руб. за 1 кв. м. в месяц.

**ГК РФ Статья 655.5. Срок договора**

1. Срок договора аренды объектов культурного наследия должен соответствовать правилам, установленным в статье 610 настоящего Кодекса.

2. Договор аренды объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, которые отнесены к федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, заключается на 49 лет.

**ГК РФ Статья 655.6. Расторжение договора**

1. Арендатор вправе расторгнуть договор аренды объектов культурного наследия в одностороннем внесудебном порядке, предупредив об этом арендодателя не позднее, чем за 3 месяца до даты расторжения договора.

2. Арендодатель может расторгнуть договор аренды объектов культурного наследия в односторонен внесудебном порядке только в случаях:

– невнесения арендной платы арендатором в течение более 6 месяцев;

– причинения вреда объекту культурного наследия, который делает невозможным использование такого объекта в гражданском обороте или наносит

существенный ущерб историко-культурному значению объекта, что устанавливается при проведении государственной экспертизы;

– невыполнения обязательств по сохранению ОКН, предусмотренных в охранном обязательстве, в сроки, превышающие вдвое срок, предусмотренный договором;

– неоднократного невыполнения требований (более 3-х раз) по содержанию и использованию объекта культурного наследия и/или по обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия и/или по размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях в случае, если их размещение допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Арендодатель не имеет права обязать арендатора при расторжении договора выполнить работы по сохранению объекта культурного наследия либо компенсировать затраты, которые арендодатель понесет впоследствии на выполнение работ по сохранению объекта культурного наследия.

В случае, если льготная арендная плата была установлена с момента заключения договора, но работы по сохранению объекта культурного наследия выполнены не были, арендодатель имеет право взыскать с арендатора арендную плату за период пользования объектом, которую он был обязан платить, если бы льготная арендная плата не устанавливалась изначально.

4. При досрочном расторжении договора аренды объектов культурного наследия по независимым от воли сторон обстоятельствам, в случае выполнения арендатором работ по сохранению объекта культурного наследия арендодатель обязан возместить понесенные расходы на сохранение объекта культурного наследия, если такие расходы не были компенсированы путем установления льготной арендной платы.

**ГК РФ Статья 655.7. Приватизация объектов культурного наследия**

Арендатор имеет преимущественное право на приватизацию объекта культурного наследия по окончании срока действия договора аренды или в случае,

если собственник до окончания срока действия договора аренды примет решение по возмездному отчуждению объекта культурного наследия.

Преимущественное право на приватизацию объекта культурного наследия у арендатора возникает в случае, если на протяжении срока действия договора аренды он надлежащим образом выполнял обязательства, предусмотренные законом, договором и охранным обязательством, на момент отчуждения имущества из государственной и муниципальной собственности не имеет задолженности по арендной плате за срок более трех месяцев.

**ГК РФ Статья 655.8. Ответственность сторон по договору**

1. В случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по сохранению объекта культурного наследия арендатор несет ответственность в виде неустойки.

При передаче в аренду объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, который отнесен к федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, размер неустойки ограничивается в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2. В случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, которые не предусмотрены охранным обязательством, арендатор несет ответственность в порядке, предусмотренном законом и договором.

3. В случае уничтожения или повреждения после передачи в аренду объекта культурного наследия арендатор обязан возместить арендодателю причиненные убытки, если будет установлено, что уничтожение или повреждение имущества произошли по обстоятельствам, за которые арендатор отвечает в соответствии с законом, охранным обязательством или договором.

4. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора или были отражены в охранном обязательстве.