

ПРОЕКТ

## **Вступили в силу изменения в регулирование отношений по использованию и сохранению объектов культурного наследия**

*Вниманию сотрудников юридических департаментов компаний-застройщиков, собственников объектов недвижимости*

---

Юридическая компания «Пепеляев Групп» информирует о вступлении в силу с 15 апреля 2024 г.<sup>1</sup> изменений в Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (Закон об ОКН). В соответствии с изменениями запрещен снос потенциальных объектов культурного наследия (ОКН), а также предусмотрены новые случаи, когда необходимо проводить государственную историко-культурную экспертизу (ГИКЭ).

### **Запрет на снос потенциальных ОКН**

Вступившие в силу изменения внесены Федеральным законом от 04.08.2023 № 472-ФЗ (Закон № 472-ФЗ) и предусматривают запрет на снос объектов, обладающих признаками ОКН.

Напомним, что к признакам ОКН относятся, в частности, возникновение в результате исторических событий, наличие ценности с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры. ОКН является свидетельством эпох и цивилизаций, подлинным источником информации о зарождении и развитии культуры.<sup>2</sup>

Объект с указанными признаками может быть в последующем признан выявленным ОКН – решение о том, включать ли объект в перечень

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 04.08.2023 № 472-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

<sup>2</sup> Ст. 3 Закона об ОКН.

выявленных ОКН принимает региональный орган охраны ОКН после получения сведений о соответствующем объекте.<sup>3</sup>

Соответственно, для того чтобы признать то или иное здание объектом с признаками ОКН, не требуется принятия каких-либо распорядительных актов. Наличие у здания признаков ОКН само по себе позволяет применять у нему специальные правила, предусмотренные законодательством об ОКН, включая:

- необходимость приостановить на земельном участке работы при выявлении на нем объекта с признаками ОКН;<sup>4</sup>
- запрет на снос, введенный Законом № 472-ФЗ.

### **Работы, проведение которых разрешено на территории выявленных ОКН**

Помимо запрета на снос объектов с признаками ОКН Закон об ОКН дополнен перечнем работ, которые разрешено проводить на территории выявленных ОКН,<sup>5</sup> то есть на территории, непосредственно занятой ОКН,<sup>6</sup> в том числе на земельных участках под ними.

#### **Комментарий «Пепеляев Групп»**

Напомним, что Закон об ОКН предусматривает два вида ОКН: выявленные ОКН и ОКН, включенные в реестр ОКН («реестровые» ОКН). Правовой режим выявленного ОКН является промежуточным и устанавливается в целях его сохранения на период более детального исследования в рамках ГИКЭ. После проведения ГИКЭ выявленные ОКН могут быть включены в реестр ОКН. В связи с этим Закон об ОКН предусматривает применительно к выявленным ОКН меньше ограничений и запретов, чем к ОКН, включенным в реестр.

Ранее в Законе об ОКН уже содержался перечень разрешенных работ, который, согласно судебной практике, применялся как к территории выявленных ОКН, так и к территории «реестровых» ОКН.<sup>7</sup>

Теперь же законодатель предусмотрел специальный перечень разрешенных работ для территории выявленных ОКН – достопримечательных мест, который имеет некоторые отличия от перечня разрешенных работ в отношении территории аналогичных «реестровых» ОКН.

<sup>3</sup> П. 1 ст. 16.1 Закона об ОКН.

<sup>4</sup> П. 3 ст. 47.3 Закона об ОКН.

<sup>5</sup> Подп. «б» п. 1 ст. 1 Закона № 472-ФЗ.

<sup>6</sup> П. 1 ст. 3.1. Закона об ОКН.

<sup>7</sup> П. 1, 2 ст. 5.1 Закона об ОКН (ред. от 19.10.2023 г.). См., например, Постановление АС УО от 21.07.2023 по делу № А60-40382/2022.

В частности, на территории выявленных ОКН – достопримечательных мест возможно:

- выполнение работ, направленных на обеспечение сохранности историко-градостроительной или природной среды ОКН-достопримечательного места;
- строительство объектов капитального строительства в рамках применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды ОКН;
- ограниченное строительство и реконструкция объектов капитального строительства при соблюдении режимов использования земель и без нарушения требований к градостроительным регламентам, зонам охраны ОКН.

### **Историко-культурная экспертиза**

Закон № 472-ФЗ предусматривает расширение перечня случаев, в которых должна проводиться ГИКЭ, а также новые объекты ГИКЭ.<sup>8</sup>

Среди новых целей проведения экспертизы:

- обоснование изменения границ территории ОКН;
- установление ограничений использования лесов в границах зон охраны ОКН.

В соответствии с изменениями ГИКЭ необходимо проводить, в том числе, в отношении документации, обосновывающей:

- установление требований к осуществлению деятельности, ограничениям использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории ОКН – достопримечательного места;
- уточнение сведений о «реестровом» или выявленном ОКН;
- установление особого режима использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которого располагается объект археологического наследия (подвид ОКН);
- определение категории историко-культурного значения ОКН.

### **О чем подумать, что сделать**

11 апреля 2024 г., Конституционный Суд РФ принял Постановление № 17-П, предоставив судам право применять меры предварительной защиты в виде запрета на снос объекта по административным искам в сфере охраны ОКН. В указанном деле собственник успел снести объект с признаками ОКН до момента его включения в реестр.

---

<sup>8</sup> Подп. «г» п. 4 ст. 1 Закона № 472-ФЗ.

Вступившие в силу изменения, на наш взгляд, могут вызвать дополнительные сложности у застройщиков и собственников недвижимости. Полагаем, что указанным лицам необходимо будет в каждом случае анализировать вопрос о наличии признаков ОКН у объекта, который они намерены снести. При этом однозначно установить наличие или отсутствие таких признаков затруднительно, ведь к таковым относится, в частности, ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства и т.д.

Что касается сноса объектов с признаками ОКН, закон не предусматривает мер ответственности за снос таких объектов. Тем не менее, мы не исключаем, что органы власти и суды в случае неправомерного сноса объектов с признаками ОКН могут применять по аналогии в том числе ст. 7.14.1 КоАП РФ, предусматривающую ответственность за уничтожение или повреждение ОКН (штраф в размере до 20 млн. руб.).

### **Помощь консультанта**

Специалисты компании «Пепеляев Групп» готовы оказать необходимую юридическую помощь застройщикам и собственникам объектов недвижимости, включая консультирование по вопросам применения законодательства об ОКН.

---

## **Контактная информация**



**Наталья Стенина**

Партнер

T: +7 (495) 767 00 07

[n.stenina@pgplaw.ru](mailto:n.stenina@pgplaw.ru)