DOI: 10.17117/na.2016.03.04.052

<http://ucom.ru/doc/na.2016.03.04.052.pdf>

Поступила (Received): 02.03.2016

Рязанцева С.В.
Современные проблемы заключения договора
аренды объектов недвижимости, отнесенных
к объектам культурного наследия в
г. Ижевск Удмуртской Республики

Ryazanceva S.V.
Modern problems of the lease contract of real estate classified as
objects of cultural heritage in the Republic of Udmurtia Izhevsk

Особенности заключения договоров аренды объектов культурного наследия ставят в худшее положение арендодателя (собственника). То есть право собственников на использование и распоряжение своим имуществом нарушаются правом неограниченного круга лиц на культурное наследие

Ключевые слова: договор аренды объектов культурного наследия

Features of the lease agreements of cultural heritage placed in a worse position of the lessor (owner). Let the right of owners to use and dispose of their property violates the rights of the general public on the cultural heritage

Key words: contract of lease of objects of cultural heritage

Рязанцева Светлана Васильевна
Магистрант

Институт экономики, управления и права
(Набережночелнинский филиал)
г. Набережные Челны, пр. Московский, 67

Ryazanceva Svetlana Vasilevna
Master

Institute of economics, management and law
(branch of Naberezhnye Chelny)
Naberezhnye Chelny, Moscovskiy ave., 67

Договор аренды нежилого помещения, отнесенного законом к объектам культурного наследия (далее по тексту – ОКН), предусматривает определенные нюансы, которые помимо перечисленных в ГК РФ [1] существенных условий договора аренды нежилого помещения (объект аренды, стоимость имущества, размер арендной платы) должны оговариваться в обязательном порядке. В первую очередь следует иметь в виду, что нормативное регулирование таких договоров предусматривается не только главой 34 ГК РФ, но и Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 09.03.2016) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

В договоре аренды недвижимого имущества, отнесенного к ОКН, обязательно должны указываться сведения об охранном обязательстве, заключенном между собственником имущества (арендодателем) и государством, в лице уполномоченного государственного органа. В Удмуртской Республике таковым

органом выступает Министерство культуры и туризма УР [2]. Охранное обязательство в свою очередь регламентирует требования, предъявляемые не только к собственнику (арендодателю) но и к фактическому пользователю имущества, то есть уже к арендатору объекта культурного наследия. Такой договор должен содержать сведения об условиях доступа к нему граждан (в случае если это место массового паломничества или экскурсионный объект), информацию о порядке и срокам проведения реставрационных, ремонтных и иных работ по его сохранению (вплоть до замены стеклопакетов, косметического ремонта); иные требования, обеспечивающие сохранность объекта, к примеру, это могут быть сведения о регулярности снегоочистительных работ, а также водоотведению в период паводка).

Арендатор объекта культурного наследия помимо обязанностей, предусмотренных ГК РФ, по определению обязуется выполнять требования по использованию объекта культурного наследия, установленные охранным обязательством, поддерживать текущее состояние ОКН, осуществлять за свой счет ремонтно-реставрационные работы, выполнять их в соответствии с требованиями федерального и регионального законодательства, не изменять внешний облик и характер использования объекта культурного наследия без согласия органа охраны объектов культурного наследия.

Аренда объекта культурного наследия может быть принудительно прекращена по решению суда, инициированному надзорным органом (в лице Прокуратуры РФ [3] или Министерства культуры и туризма УР) в не зависимости от воли непосредственных сторон договора аренды, в случае нанесения ущерба объекту культурного наследия или его виновному уничтожению, нарушению правил пользования объектом культурного наследия, установленных охранным обязательством и договором аренды.

Например, деловой центр г. Ижевска располагается на пересечении улиц М.Горького и Пастухова, архитектурный ансамбль XIX века – дома купцов и заводской знати, бакалейные лавки и пивоварни [4] теперь переоборудованы в офисные помещения, кафе и магазины. Здания внесены в перечень объектов культурного наследия регионального значения и находятся под защитой государства, но их собственниками являются отнюдь не федеральные или региональные органы, а коммерческие предприятия, экономическая деятельность которых, основана на предоставлении имущества в возмездное пользование. Хозяйствующие субъекты в настоящий момент столкнулись с проблемой следующего характера: потенциальные арендаторы, прекрасно понимая, что аренда ОКН подразумевает расширенный круг обязательств, в том числе по содержанию объекта, и, значительно сужает их права к примеру, на размещение внешней рекламы на фасаде и даже установке на нем кондиционеров, отказываются от аренды помещений в пользу более дорогих, но менее проблематичных помещений. Усугубляют обстановку и регулярные проверки надзорных органов не реже 1 раза в полугодие. Так, если цена арендной платы нежилого помещения в центральном районе Ижевска сегодня стартует от 1000 рублей за 1 кв.м. и выше, то цена 1 кв. м. ОКН в том же историческом центре не превышает 600 рублей.

Однако ни низкая цена, ни удобное транспортное размещение не прельщает потенциальных арендаторов. Многие помещения пустуют, их собственники несут убытки, в связи с чем – ветшают и разрушаются, а у хозяйствующих субъектов нет средств на поддержание помещения в должном виде.

Таким образом, несмотря на то, что законодательством предусмотрена охрана всех прав собственности, на практике, конституционная обязанность сохранения исторического и культурного наследия ущемляет конституционное право на свободное использование имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности.

Список используемых источников:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) / Федеральный закон от 26 января 1996 г. № 15 (с изм. от 29 июня 2015) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. №5. Ст. 410.
2. Постановление Правительства УР от 17.09.2011 № 966 «Об отнесении недвижимых объектов историко-культурного наследия народа Удмуртской Республики к категории памятников истории и культуры регионального значения».
3. Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 (в ред. от 28.11.2015) «О прокуратуре Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. 1995. № 47. Ст. 4472.
4. Лигенко Н.П. Купечество Ижевска вторая половина XIX – начало XX века. Ижевск. 2001. 406 с.

© 2016, Рязанцева С.В.

Современные проблемы заключения договора аренды объектов недвижимости, отнесенных к объектам культурного наследия в г. Ижевск Удмуртской Республики

© 2016, Ryazanceva S.V.

Modern problems of the lease contract of real estate classified as objects of cultural heritage in the Republic of Udmurtia Izhevsk