Папков И.А., Кухарук Н.С.

*Белгородский государственный национальный исследовательский университет
Россия, г. Белгород*

DOI:10.18411/lj2015-10-24-26

Противоречия в законодательных актах, связанных с землями, занятыми объектами археологического наследия

Одним из видов земель историко-культурного назначения являются земли, занятые объектами археологического наследия. В соответствии с п. 2 и 3 ст. 49 ФЗ об ОКН, объект археологического наследия и земельный участок или участок водного объекта, в пределах которых он располагается, находятся в гражданском обороте отдельно. Объекты археологического наследия находятся в государственной собственности. Однако объект археологического наследия из государственной собственности отчуждаться не может, а земельный участок находится в свободном гражданском обороте. Согласно п. 2 ст. 233 Гражданского кодекса РФ, в случае обнаружения клада, содержащего вещи, относящиеся к памятникам истории и культуры, они подлежат передаче в государственную собственность. При этом неясно, каким образом поступать с недвижимыми объектами археологического наследия, если толковать упоминаемое в ст. 49 понятие «земельный участок, в пределах которого он расположен», расширительно, имея в виду, что в границах земельного участка могут находиться как движимые, так и недвижимые объекты археологического наследия.

В соответствии с пп. «б» п. 2 Положения об охране и использовании памятников истории и культуры, памятники археологии — это городища, курганы, остатки древних поселений, укреплений, производств, каналов, дорог,

древние места захоронений, каменные изваяния, наскальные изображения, старинные предметы, участки исторического культурного слоя древних населенных пунктов.

Все перечисленные объекты (кроме каменных изваяний и старинных предметов) являются недвижимостью. Нельзя, например, продать земельный участок, находящийся в собственности Российской Федерации или субъекта Российской Федерации, отдельно от расположенных на нем остатков разрушенной в далеком прошлом крепости или виадука.

Согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ, к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения. Подпункт 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ закрепляет принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому, все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков. Согласно ст. 27 ЗК РФ, земельные участки, в границах которых расположены объекты археологического наследия, ограничиваются в обороте. Согласно абзацу 2 п. 2 этой же статьи, земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность. Статья 49 ФЗ об ОКН не устанавливает каких-либо запретов на оборот земельных участков и участков водных объектов, в пределах которых расположены объекты археологического наследия, а напротив, закрепляет принцип отдельного участия в гражданском обороте земельного участка или участка водного объекта и памятника археологии. К тому же в п. 2 ст. 49 ФЗ об ОКН имеются в виду уже выявленные (обнаруженные) памятники археологии.

Согласно ст. 5 ФЗ об ОКН, земельные участки, занятые объектами культурного наследия, как включенными в Единый государственный реестр, так и выявленными, относятся к землям историко-культурного назначения. Однако, если действие п. 2 ст. 49 Закона об объектах культурного наследия распространить на недвижимые памятники археологии, получится, что если они и земельные участки, в пределах которых они располагаются, находятся в

гражданском обороте отдельно, то они имеют разный правовой режим, выражающийся в различных пределах оборотоспособности указанных объектов как объектов гражданских прав (оборот земельных участков, как уже говорилось выше, является элементом юридической категории «правовой режим земель»). Таким образом, п. 2 ст. 49 Закона об объектах культурного наследия противоречит ст. 5 Закона об объектах культурного наследия.

В связи с тем, что объект археологического наследия и земельный участок, в границах которого он находится, представляют собой единый объект недвижимого имущества, раздельная продажа или отчуждение иным способом указанных объектов невозможны, в силу императивной нормы п. 4 ст. 35 ЗК РФ. Невозможно раздельное нахождение названных объектов в гражданском обороте, в силу п. 5 ст. 27 ЗК РФ, согласно которому земельные участки, занятые объектами археологического наследия, ограничиваются в обороте, и в силу дополняющего названную норму п. 1 ст. 50 Закона об объектах культурного наследия, в соответствии с которым памятники археологии не подлежат приватизации. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, также не могут предоставляться в частную собственность, однако федеральными законами могут быть предусмотрены исключения из этого правила (п. 3 ст. 27 ЗК РФ). Однако применять названную норму необходимо с учетом требования п. 1 ст. 50 ФЗ об ОКН. При этом необходимо иметь в виду, что если не подлежат приватизации недвижимые объекты культурного наследия: здания, строения и сооружения - то не подлежат отчуждению и земельные участки, на которых они находятся, поскольку не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу (абзац 5 п. 4 ст. 35 ЗК РФ).

Следует отметить, что такой же позиции придерживается и судебная практика. ООО «Эрго» обратилось в Арбитражный суд Смоленской области с заявлением о признании незаконным отказа Департамента имущественных и земельных отношений Смоленской области в заключении договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: г. Смоленск, ул.

Коммунистическая, 56, и о понуждении его заключить такой договор. Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции исходил из того, что спорный земельный участок не может быть предоставлен заявителю в собственность, поскольку, в соответствии с п. 2 ст. 63 ФЗ об ОКН, впредь до принятия федерального закона, разграничивающего объекты культурного наследия, находящиеся в государственной собственности, на федеральную собственность, собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность, приостановлена приватизация объектов культурного наследия федерального значения.

Отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя заявленные требования, суды апелляционной и кассационной инстанций сослались на п. 2 ст. 49 ФЗ об ОКН, в соответствии с которым объект археологического наследия и земельный участок, в пределах которого он располагается, находятся в гражданском обороте отдельно, и признали отсутствие обстоятельств, препятствующих приватизации спорного земельного участка. Между тем, такой вывод судов апелляционной и кассационной инстанций не основан на законе и не соответствует обстоятельствам, имеющим существенное значение для дела.

Это только один пример, а подобных примеров можно привести несколько. Все вышеизложенное говорит о том, что положения п. 2 ст. 49 ФЗ об ОКН нуждаются в дополнении. Логично предположить, что в данную норму должны быть внесены дополнения, предусматривающие применение механизма изъятия путем выкупа земельного участка, в пределах которого расположен выявленный недвижимый объект археологического наследия, для государственных нужд.

Исходя из приведенных фактов, можно говорить о том, что противоречия, имеющиеся в действующих в настоящее время законодательных актах, а также неполнота правового поля не позволяют создать высокоэффективную, оперативно действующую систему кадастрового учета земель, содержащих памятники археологии.