

ОБЛАДАНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ - ОБЪЕКТОМ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ НАКЛАДЫВАЕТ НА СОБСТВЕННИКА РЯД ОГРАНИЧЕНИЙ

Росреестр поясняет, как определить, относится ли объект недвижимости к культурному наследию, и какие ограничения накладывает на объект такой статус. Покупка или аренда здания, помещения в старом районе города иногда влечет за собой получение вместе с таким объектом недвижимости дополнительных обязательств и ограничений для собственников или арендаторов.

Многие старинные здания относятся к объектам культурного наследия и представляют собой ценность с точки зрения истории, архитектуры, градостроительства и искусства. Владение, пользование и распоряжение такими объектами недвижимости в связи с их особым статусом должно осуществляться с соблюдением специального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

В частности, собственники объекта культурного наследия должны оформить отдельный документ - охранное обязательство, в котором для собственника устанавливаются требования к использованию такого объекта. Неотъемлемой частью охранного обязательства является паспорт объекта культурного наследия.

Предоставление охранного обязательства и паспорта объекта культурного наследия (если они ранее оформлялись в отношении конкретного объекта) обязательно при государственной регистрации перехода права собственности, а также при регистрации договора аренды в отношении такого объекта.

На сегодняшний день не установлены требования по оформлению собственных охранных обязательств для арендаторов объекта культурного наследия. При этом арендаторы также обязаны соблюдать ограничения, установленные законом и охранными документами собственника.

В случае если объектом культурного наследия или его частью является многоквартирный дом либо жилое/нежилое помещение в многоквартирном доме, требования в зависимости от предмета охраны могут быть установлены в отношении такого дома в целом, жилых/нежилых помещений в нем, а также общего имущества в многоквартирном доме.

Одним из основных обязательств собственников объектов культурного наследия является проведение работ по сохранению такого объекта, включающих в себя ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта для современного использования или консервацию. Необходимо отметить, что любые ремонтные работы на объекте требуют согласования с госорганом в области охраны объектов культурного наследия, даже если, по мнению собственника или арендатора, они никак не затрагивают и не изменяют предмет охраны.

За нарушение вышеуказанных требований Кодексом об

административных правонарушениях предусмотрена ответственность (ст. 7.14.) в виде наложения административного штрафа.

По действующему законодательству органы охраны объектов культурного наследия обязаны направлять в орган регистрации прав информацию об отнесении объекта недвижимости к объектам культурного наследия.

Информация о том, является ли по сведениям ЕГРН принадлежащий вам или арендуемый вами объект недвижимости объектом культурного наследия, отображается в выписке из ЕГРН об объекте недвижимого имущества.

Для получения такой выписки необходимо подать запрос о предоставлении сведений ЕГРН в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг либо заполнить форму запроса, размещенную на официальном сайте Росреестра, либо направить запрос по почте в Кадастровую палату.