

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ПИСЬМО

от 10 апреля 2015 г. N 14-исх/04995-ГЕ/15

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и учета в работе копии запроса Росреестра от 04.02.2015 N 14-исх/01217-ГЕ/15 и ответа Минэкономразвития России на него от 20.03.2015 N Д23и-1087 относительно применения Федерального закона от 22.10.2014 N 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" (далее - Закон N 315-ФЗ).

Дополнительно с учетом поступивших запросов территориальных органов Росреестра отмечаем следующее.

Учитывая, что государственная регистрация ограничения (обременения) права собственности, иных вещных или обязательственных (имущественных - аренды, безвозмездного пользования) прав на объекты культурного наследия на основании охранных обязательств осуществляется в общем (заявительном) порядке, документ, установивший требования к сохранению, содержанию и использованию указанных объектов, требования к обеспечению доступа к таким объектам (акт органа охраны объектов культурного наследия и утвержденное данным актом охранные обязательства), являясь правоустанавливающим документом, должен быть представлен на государственную регистрацию прав заявителем самостоятельно.

При осуществлении государственной регистрации прав (в том числе с учетом абзаца третьего пункта 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон N 73-ФЗ) прав публичных образований) на объект культурного наследия, в отношении которого не зарегистрировано ограничение (обременение) прав, предусмотренное статьей 47.1 Закона N 73-ФЗ, если документы, установившие требования к сохранению, содержанию и использованию указанных объектов, требования к обеспечению доступа к таким объектам (акт органа охраны объектов культурного наследия и утвержденное данным актом охранные обязательства, иные документы, оформленные органами охраны объектов культурного наследия, содержащие требования к содержанию и использованию объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектов культурного наследия), оформлены к моменту обращения за государственной регистрацией прав на объект культурного наследия, полагаем, что заявления о государственной регистрации прав на такой объект и о государственной регистрации ограничения (обременения) данного права, возникающего на основании указанных документов, должны быть представлены одновременно.

Соответственно, непредставление в указанном случае одновременно с заявлением (и необходимыми документами) о государственной регистрации прав на объект культурного наследия заявления о государственной регистрации ограничения (обременения) данного права и иных документов, необходимых для проведения такой государственной регистрации, на наш взгляд, является основанием для приостановления и, при неустранении причин, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении государственной регистрации, отказа в государственной регистрации права на объект культурного наследия в соответствии с пунктом 1 статьи 20 Закона о регистрации.

При этом необходимо учитывать, что в соответствии с пунктом 6 статьи 48 Закона N 73-ФЗ установленные в соответствии с Законом N 73-ФЗ ограничения (обременения) прав на объект культурного наследия, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленный объект культурного наследия, земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, сохраняются при переходе права собственности или иных вещных прав на указанные объекты к другому лицу. В этой связи при государственной регистрации перехода права собственности или иных вещных прав на объект культурного наследия, земельный участок в границах территории объекта культурного наследия либо земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, в запись подраздела III-6 Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним вносятся изменения в отношении лица, права которого ограничиваются (обременяются), в порядке, установленном разделом VII Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состава номера регистрации, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 23.12.2013 N 765. (Дополнительно отмечаем, что Минэкономразвития России подготовлен проект приказа о внесении изменений в Правила, содержащий аналогичные положения.)

Также при государственной регистрации прав на объекты культурного наследия обращаем внимание на следующее.

Согласно пункту 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора; существенными являются условия о предмете договора, 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.

При этом пунктами 7 - 11 статьи 48 Закона N 73-ФЗ установлено, что:

в случае если к моменту заключения договора, предусматривающего передачу права собственности на объект культурного наследия, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, в отношении указанного объекта, земельного участка действует охранное обязательство, предусмотренное статьей 47.6 Закона N 73-ФЗ, такой договор должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого на основании такого договора возникает право собственности на указанное имущество или права владения и (или) пользования этим имуществом, по выполнению требований, предусмотренных соответствующим охранным обязательством, порядок и условия их выполнения. В случае отсутствия в договоре данного существенного условия сделка является ничтожной. Копия охранного обязательства является неотъемлемой частью такого договора;

до утверждения в порядке, установленном статьей 47.6 Закона N 73-ФЗ, охранного обязательства на объект культурного наследия, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, к договорам, указанным в предыдущем абзаце, прилагаются иные действующие охранные документы: охранно-арендный договор, охранный договор или охранные обязательства в отношении памятника истории и культуры, охранные обязательства собственника объекта культурного наследия или охранные обязательства пользователя объектом культурного наследия, а также паспорт объекта культурного наследия (при его наличии);

в случае если к моменту заключения указанных в пункте 7 статьи 48 Закона N 73-ФЗ договоров в отношении объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, являющихся объектами сделки, не оформлены охранные документы, предусмотренные статьей 47.6 Закона N 73-ФЗ или пунктом 8 статьи 48 Закона N 73-ФЗ, лицо, у которого на основании указанных договоров возникает право собственности на объект культурного наследия, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, обязано выполнять требования в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, предусмотренные пунктами 1 - 3 статьи 47.3 Закона N 73-ФЗ, соблюдать установленный статьей 5.1 Закона N 73-ФЗ особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, до момента вручения такому лицу охранного обязательства, предусмотренного статьей 47.6 Закона N 73-ФЗ. После получения указанного охранного обязательства лицом, которому объект культурного наследия, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежат на праве собственности или ином вещном праве, указанное лицо обязано обеспечить внесение в договоры, предусматривающие передачу третьим лицам права владения и (или) пользования таким объектом, изменений, предусматривающих в качестве существенного условия обязательство лица, во владении и (или) в пользовании которого находится указанное имущество, по выполнению требований, предусмотренных охранным обязательством, а также порядок и условия их выполнения;

договор, предусматривающий передачу права собственности на выявленный объект культурного наследия, прав владения и (или) пользования таким объектом, должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого на основании такого договора возникают право собственности на такое имущество или права владения и (или) пользования таким имуществом, по выполнению требований, установленных пунктами 1 - 3 статьи 47.3 Закона N 73-ФЗ в отношении такого объекта. В случае отсутствия в таком договоре указанного существенного условия сделка является ничтожной;

лицо, которому объект культурного наследия, включенный в реестр, выявленный объект культурного наследия, земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, переданы во владение или в пользование на основании договора, обязано выполнять требования в отношении таких объектов, установленные пунктами 1 - 3 статьи 47.3 Закона N 73-ФЗ.

В соответствии со статьей 16.1 Закона N 73-ФЗ:

региональный орган охраны объектов культурного наследия не позднее трех рабочих дней со дня получения информации от органа кадастрового учета уведомляет собственника и (или) иного законного владельца объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, о включении указанного объекта в перечень выявленных объектов культурного наследия с приложением копии решения о включении объекта в указанный перечень, а также о необходимости выполнять требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия, определенные пунктами 1 - 3 статьи 47.3 Закона N 73-ФЗ (пункт 8);

собственник или иной законный владелец выявленного объекта культурного наследия обязан выполнять определенные пунктами 1 - 3 статьи 47.3 Закона N 73-ФЗ требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия (пункт 9);

обязанность собственника или иного законного владельца выявленного объекта культурного наследия по выполнению указанных в пунктах 8 и 9 статьи 16.1 Закона N 73-ФЗ требований к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия возникает с момента получения данным лицом предусмотренного пунктом 8 статьи 16.1 Закона N 73-ФЗ уведомления (пункт 12);

объекты археологического наследия считаются выявленными объектами культурного наследия со дня их обнаружения лицом, получившим разрешение (открытый лист) на проведение работ по выявлению и изучению объектов археологического наследия (пункт 16);

собственник или иной законный владелец земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается выявленный объект археологического наследия, обязан соблюдать установленные статьей 47.3 Закона N 73-ФЗ требования к содержанию и использованию объекта археологического наследия, в том числе соблюдать предусмотренный пунктом 5 статьи 5.1 Закона N 73-ФЗ особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается выявленный объект археологического наследия (пункт 16).

При этом в силу статьи 47.1 Закона N 73-ФЗ ограничениями (обременениями) права собственности, других вещных прав, а также иных имущественных прав на объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, устанавливаемыми в целях обеспечения сохранности указанных объектов, обеспечения доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объектам культурного наследия, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, являются установленные пунктами 1 - 3 статьи 47.3 Закона N 73-ФЗ требования к содержанию и использованию объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектов культурного наследия, а также требования, установленные охранным обязательством в соответствии с пунктами 2 и 3 статьи 47.6 Закона N 73-ФЗ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 20 Закона предусмотрено, что в государственной регистрации прав может быть отказано в том числе в случаях, если: документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства; лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий.

Учитывая изложенное, полагаем, что:

в случае если к моменту заключения договора, предусматривающего передачу права собственности на объект культурного наследия, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, в отношении указанного объекта, земельного участка оформлены охранные документы, предусмотренные статьей 47.6 Закона N 73-ФЗ или пунктом 8 статьи 48 Закона N 73-ФЗ, такой договор должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого на основании такого договора возникает право собственности на указанное имущество или право владения и (или) пользования этим имуществом, по выполнению требований, предусмотренных соответствующим охранным обязательством, порядок и условия их выполнения. При этом такие охранные документы также являются неотъемлемой частью договора. В случае отсутствия в договоре указанного существенного условия и (или) непредставления на государственную регистрацию прав охранных документов, предусмотренных статьей 47.6 Закона N 73-ФЗ или пунктом 8 статьи 48 Закона N 73-ФЗ, государственная регистрация права собственности на объект культурного наследия, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо права владения и (или) пользования таким имуществом должна быть приостановлена. При неустранении причин приостановления государственной регистрации прав на указанные объекты недвижимости в государственной регистрации должно быть отказано;

в случае если к моменту заключения договора, предусматривающего передачу права собственности на объект культурного наследия, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, в отношении указанного объекта, земельного участка не оформлены охранные документы, предусмотренные статьей 47.6 Закона N 73-ФЗ или пунктом 8 статьи 48 Закона N 73-ФЗ, полагаем, что в данных договорах (с учетом положений статьи 47.1, пункта 9 статьи 48 Закона N 73-ФЗ, абзаца седьмого пункта 1 статьи 20 Закона о регистрации) должны содержаться положения о необходимости соблюдения установленных статьей 47.3 Закона N 73-ФЗ требований к содержанию и использованию соответствующих объектов культурного наследия. В случае отсутствия в договоре таких положений государственная регистрация права собственности на соответствующий объект культурного наследия либо права владения и (или) пользования таким имуществом должна быть приостановлена. При неустранении причин приостановления государственной регистрации прав на указанные объекты недвижимости в государственной регистрации должно быть отказано;

если договор, предусматривающий передачу права собственности на выявленный объект культурного наследия, прав владения и (или) пользования таким объектом, не содержит в качестве существенного условия обязательство лица у которого на основании такого договора возникают право собственности на такое имущество или права владения и (или) пользования таким имуществом, по выполнению требований, установленных пунктами 1 - 3 статьи 47.3 Закона N 73-ФЗ в отношении такого объекта, государственная регистрация права собственности на соответствующий объект культурного наследия либо права владения и (или) пользования таким имуществом должна быть приостановлена. При неустранении причин приостановления государственной регистрации прав на указанные объекты недвижимости в государственной регистрации должно быть отказано.

Полагаем, что в аналогичном пункте 9 статьи 48 Закона N 73-ФЗ порядке должен решаться вопрос о государственной регистрации права собственности на объект культурного наследия, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо права владения и (или) пользования таким имуществом в случае невозможности оформления охранного обязательства в соответствии с требованиями статьи 47.6 Закона N 73-ФЗ ввиду отсутствия утвержденной Минкультуры России формы такого обязательства.

Дополнительно сообщаем, что копия настоящего письма направлена в Минкультуры России. В случае поступления от данного Министерства предложений по сути изложенных в настоящем письме рекомендаций, по итогам их обсуждения соответствующая информация будет дополнительно направлена (при наличии).

Заместитель руководителя
Г.Ю.ЕЛИЗАРОВА

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ПИСЬМО

от 4 февраля 2015 г. N 14-исх/01217-ГЕ/15

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с вступлением в силу Федерального закона от 22.10.2014 N 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" (далее - Закон N 315-ФЗ), поступающими обращениями территориальных органов и органов государственной власти, а также в целях формирования единообразной и соответствующей закону практики осуществления государственной регистрации и государственного кадастрового учета просит высказать мнение Минэкономразвития России по следующим вопросам.

1. О государственной регистрации договора безвозмездного пользования объектом культурного наследия.

Законом N 315-ФЗ внесены изменения в статью 689 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым к договору безвозмездного пользования (ссуды) объектом культурного наследия

применяются также правила, предусмотренные статьей 609 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Пунктом 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

При этом с учетом пункта 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 2 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.06.2000 N 53 "О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений" подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации договор аренды здания, сооружения, нежилого помещения, заключенный на срок не менее года.

В этой связи возникает вопрос о том, применяется ли статья 609 Гражданского кодекса Российской Федерации к договорам безвозмездного пользования (ссуды) объектом культурного наследия только в части общего требования о государственной регистрации соответствующего договора или с учетом положений пункта 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 2 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.06.2000 N 53 "О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений".

Как представляется, поскольку на договоры безвозмездного пользования (ссуды) объектом культурного наследия распространены положения Гражданского кодекса Российской Федерации о государственной регистрации договоров аренды, то статья 609 Гражданского кодекса Российской Федерации должна применяться в отношении договоров безвозмездного пользования (ссуды) объектом культурного наследия с учетом также положений Гражданского кодекса Российской Федерации о государственной регистрации договоров аренды соответствующих видов объектов недвижимости, то есть в том числе с учетом положений пункта 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации (а также разъяснения, содержащегося в пункте 2 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.06.2000 N 53 "О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений").

2. О необходимости государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на объекты культурного наследия на основании охранных обязательств.

Письмами от 25.05.2011 N 14-3324-ГЕ, от 23.05.2012 N 14-3740-ГЕ Росреестр просил высказать позицию Минэкономразвития России по данному вопросу. (Ответ в Росреестр не поступил.)

Согласно пункту 1 статьи 4 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации) ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, возникающие на основании договора либо акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом.

Закон N 315-ФЗ, внесший изменения в пункт 1 статьи 4 Закона о регистрации, дополнил данную норму указанием на то, что государственной регистрации подлежит в качестве ограничения (обременения) прав в отношении объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектов культурного наследия, безвозмездное пользование (ссуда).

В статье 47.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон N 73-ФЗ) установлено, что ограничениями (обременениями) права собственности, других вещных прав, а также иных имущественных прав на объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, устанавливаемыми в целях обеспечения сохранности указанных объектов, обеспечения доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объектам культурного наследия, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, являются установленные пунктами 1 - 3 статьи 47.3 Закона N 73-ФЗ требования к содержанию и использованию объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектов культурного наследия, а также требования, установленные охранным обязательством в соответствии с пунктами 2 и 3 статьи 47.6 Закона N 73-ФЗ.

Согласно пункту 12 статьи 47.6 Закона N 73-ФЗ копия акта соответствующего органа охраны объектов культурного наследия с копией утвержденного им охрannого обязательства направляется заказным письмом с уведомлением о вручении в орган кадастрового учета для регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, не позднее трех рабочих дней со дня утверждения охрannого обязательства.

Таким образом, прямое указание на необходимость государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на объект культурного наследия в Законе N 73-ФЗ отсутствует (из

пункта 12 статьи 47.6 Закона N 73-ФЗ следует, что государственной регистрации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, подлежит акт уполномоченного органа об утверждении охранного обязательства).

В свою очередь, в пункте 6 статьи 12 Закона о регистрации указано, что:

для недвижимого имущества, отнесенного к объектам культурного наследия, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, указываются требования к сохранению, содержанию и использованию указанных объектов, требования к обеспечению доступа к таким объектам, наименование и реквизиты документа, на основании которого внесена запись об указанных требованиях;

для недвижимого имущества, отнесенного к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении их в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отказе включить их в данный реестр, указываются требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия, наименование и реквизиты документа, на основании которого внесена запись об указанных требованиях.

Данные положения закреплены также в пунктах 7, 59 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состава номера регистрации, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 23.12.2013 N 765, предусматривающих отражение соответствующих сведений в подразделе III ЕГРП, предназначенном для внесения записей об ограничениях (обременениях) права собственности и других прав на недвижимое имущество.

Таким образом, осуществление государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на объекты культурного наследия на основании охранных обязательств возможно.

При необходимости государственной регистрации указанного ограничения, учитывая, что пункт 6 статьи 12 Закона о регистрации, пункт 12 статьи 47.6 Закона N 73-ФЗ не содержат императивных норм, устанавливающих особый порядок государственной регистрации прав, полагаем, что:

государственная регистрация соответствующего ограничения (обременения) права должна осуществляться на основании заявления правообладателя соответствующего объекта культурного наследия или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом, а также по требованию судебного пристава-исполнителя (пункт 1 статьи 16 Закона о регистрации);

если право возникает на основании соглашения или договора с органом государственной власти или органом местного самоуправления, государственная регистрация права может быть осуществлена на основании заявления органа государственной власти или органа местного самоуправления либо на основании заявления лица, которое заключило с органом государственной власти или органом местного самоуправления соответствующие договор или соглашение (пункт 1 статьи 16 Закона о регистрации);

если право возникает на основании акта государственного органа или акта органа местного самоуправления, заявление о государственной регистрации права подается лицом, в отношении которого приняты указанные акты (пункт 1 статьи 16 Закона о регистрации);

государственная регистрация ограничений (обременений) права собственности и иных вещных прав правами третьих лиц может проводиться по инициативе правообладателей или приобретающих указанные права лиц (пункт 2 статьи 13 Закона о регистрации);

за государственную регистрацию соответствующего ограничения (обременения) права должна быть уплачена государственная пошлина в соответствии с подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации (с учетом положений подпункта 4 пункта 1 статьи 333.35 Налогового кодекса Российской Федерации);

государственная регистрация осуществляется на основании представленных в порядке, установленном Законом о регистрации, заявителем и запрошенных органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в порядке внутри- и межведомственного запроса документов.

Кроме того, принимая во внимание, что в Законе N 73-ФЗ под органом кадастрового учета понимается федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, ведения государственного кадастра недвижимости, представление документов, необходимых для государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на объекты культурного наследия на основании охранных обязательств, должно осуществляться с учетом статьи 1, пункта 1 статьи 9, пункта 1.1 статьи 16 Закона о регистрации в территориальные органы Росреестра (филиалы ФГБУ "ФКП Росреестра", многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг) по месту нахождения данных объектов.

Учитывая изложенное, направление соответствующим органом охраны объектов культурного наследия в Росреестр акта уполномоченного органа об утверждении охранного обязательства (пункт 12 статьи 47.6 Закона N 73-ФЗ) или сведений о здании, сооружении, помещении, которые являются объектами

культурного наследия, включенными в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия (подпункт 1 пункта 3 статьи 20.2 Закона N 73-ФЗ) вне связи с установленной Законом о регистрации процедурой инициирования государственной регистрации прав и порядком представления необходимых для ее осуществления документов, не является основанием для внесения в ЕГРП (для государственной регистрации) записи о соответствующем ограничении (обременении) прав.

Также необходимо отметить, что согласно пункту 6 статьи 12 Закона о регистрации ЕГРП состоит из отдельных разделов, содержащих записи о каждом объекте недвижимого имущества. Раздел открывается при начале регистрации прав на объект недвижимого имущества.

Соответственно, если в ЕГРП отсутствует раздел на соответствующий объект недвижимости, являющийся объектом культурного наследия, государственная регистрация ограничений (обременений) прав на данный объект не может быть осуществлена ни в соответствии с пунктом 12 статьи 47.6 Закона N 73-ФЗ, ни в соответствии с подпунктом 1 пункта 3 статьи 20.2 Закона N 73-ФЗ. (В соответствии с пунктом 23 Правил ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных приказом Росреестра от 24.07.2014 N П/349, в рассматриваемом случае запись о поступлении копии акта уполномоченного органа охраны объектов культурного наследия об утверждении охраняемых обязательств может быть внесена в книгу учета арестов, запрещений совершения сделок с объектами недвижимого имущества, иных ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества.)

3. О применении статьи 20.2 Закона N 73-ФЗ.

Пунктом 3 статьи 20.2 Закона N 73-ФЗ определено, что орган кадастрового учета:

1) в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения сведений от соответствующего органа охраны объектов культурного наследия о здании, сооружении, помещении, которые являются объектами культурного наследия, включенными в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, вносит сведения о соответствующем объекте недвижимости в государственный кадастр недвижимости и ЕГРП;

2) в срок не более чем пять рабочих дней со дня завершения кадастрового учета здания, сооружения, помещения, которые являются объектами культурного наследия, границ территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, направляет в федеральный орган охраны объектов культурного наследия документы, содержащие сведения о соответствующем объекте культурного наследия, внесенные в государственный кадастр недвижимости, в виде кадастрового паспорта здания, сооружения, помещения, которые являются объектами культурного наследия, кадастрового паспорта земельного участка в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, кадастрового плана либо кадастровой карты территории, содержащих сведения о территории такого объекта культурного наследия;

3) в срок не более чем пять рабочих дней со дня государственной регистрации права на объект культурного наследия, земельный участок в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, и сделок с ними представляет на безвозмездной основе в федеральный орган охраны объектов культурного наследия документ, содержащий сведения:

о зарегистрированном праве собственности на такой объект культурного наследия, земельный участок в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, и (или) об ином законном основании владения указанным объектом недвижимого имущества и о собственнике или об ином законном владельце указанных объектов культурного наследия, в объеме соответствующих сведений, внесенных в ЕГРП (если зарегистрировано право на такой объект недвижимости);

о зарегистрированном ограничении (обременении) права собственности на такой объект культурного наследия, земельный участок в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, и (или) иного законного основания владения указанным объектом культурного

наследия и о лицах, в пользу которых установлено это ограничение (обременение), в объеме соответствующих сведений, внесенных в ЕГРП (если зарегистрировано ограничение (обременение) вещного права на такой объект недвижимости).

В случае если в подпункте 1 пункта 3 статьи 20.2 Закона N 73-ФЗ речь идет о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на объект недвижимости, являющийся объектом культурного наследия, или на земельный участок в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, учитывая установленный Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре) и Законом о регистрации соответственно заявительный по общему правилу порядок их осуществления на основании необходимых для этого представленных заявителем или полученных в порядке межведомственного взаимодействия документов, представление соответствующим органом охраны объектов культурного наследия сведений о здании, сооружении, помещении, которые являются объектами культурного наследия, включенными в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, не является основанием для осуществления их государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав на них.

В случае если в подпункте 1 пункта 3 статьи 20.2 Закона N 73-ФЗ речь идет о внесении в государственный кадастр недвижимости сведений о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также сведений об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или об отказе включить его в данный реестр, то соответствующие сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном статьей 15 Закона о кадастре, Правилами направления органами государственной власти и органами местного самоуправления документов, необходимых для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости, а также требованиями к формату таких документов в электронной форме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 03.02.2014 N 71 (далее - Правила).

При этом необходимо также отметить, что еще Федеральным законом от 21.12.2009 N 334-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" из пункта 6 статьи 12 Закона о регистрации были исключены нормы о необходимости внесения в подраздел I ЕГРП информации об отнесении объекта недвижимого имущества к объектам культурного наследия или к выявленным объектам культурного наследия.

Кроме того, Законом о кадастре и Законом о регистрации не предусмотрено уведомление третьих лиц (не правообладателя или заявителя) об осуществлении государственного кадастрового учета объекта недвижимости или государственной регистрации прав на объект недвижимости. Правила не предусматривают направление органу, представившему в орган кадастрового учета документы, предусмотренные статьей 15 Закона о кадастре, уведомлений о внесении в государственный кадастр недвижимости сведений на основании таких документов.

Таким образом, полагаем, что положения статьи 20.2 Закона N 73-ФЗ должны применяться с учетом положений Закона о кадастре и принятых в его развитие нормативных правовых актов, регулирующих порядок осуществления государственного кадастрового учета, предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости, и положений Закона о регистрации и принятых в его развитие нормативных правовых актов, устанавливающих порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и предоставления сведений, содержащихся в ЕГРП.

Принимая во внимание, что Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в том числе в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, просим сообщить мнение Минэкономразвития России по комментируемому вопросу.

Заместитель руководителя
Г.Ю.ЕЛИЗАРОВА

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО
от 20 марта 2015 г. N Д23и-1087

О РАССМОТРЕНИИ ОБРАЩЕНИЯ

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев письмо Росреестра от 4 февраля 2015 г. N 14-исх/01217-ГЕ/15 об отдельных положениях Федерального закона от 22 октября 2014 г. N 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" (далее - Закон N 315-ФЗ; письмо соответственно), сообщает, что поддерживает позицию Росреестра, изложенную в пунктах 1, 2 письма относительно:

- 1) возможности распространения положений статьи 609, пункта 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации на договоры безвозмездного пользования (ссуды) объектами культурного наследия;
- 2) возможности осуществления государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на объекты культурного наследия (выявленные объекты культурного наследия) на основании документов, установленных в части 12 статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон N 73-ФЗ), при условии соблюдения заявительного порядка государственной регистрации, установленного Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации).

Дополнительно сообщаем, что позиция Департамента недвижимости по изложенным в письме Росреестра от 29 марта 2013 г. N 14-исх/02839-НА/13, направленном в связи с письмами Росреестра от 25 мая 2011 г. N 14-3316-ГЕ и от 23 мая 2012 г. N 14-3740-ГЕ, направлялась в Департамент имущественных отношений в установленном порядке (копия прилагается).

Относительно применения положений статьи 20.2 Закона 73-ФЗ Департамент недвижимости полагает, что в подпункте 1 пункта 3 статьи 20.2 Закона N 73-ФЗ речь идет о внесении в государственный кадастр недвижимости сведений о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также сведений об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или об отказе включить его в данный реестр, в порядке, установленном статьей 15 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре), с учетом положений абзаца четвертого пункта 6 статьи 12 Закона о регистрации.

Относительно порядка предоставления сведений, содержащихся в государственном кадастре недвижимости и в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Департамент недвижимости полагает необходимым отметить, что положения подпунктов 2 и 3 пункта 3 статьи 20.2 Закона N 73-ФЗ должны применяться с учетом порядка предоставления таких сведений, установленного Законом о кадастре и Законом о регистрации.

Директор Департамента недвижимости
Д.В.МАМОНТОВ
