



рительности и благотворительных организациях» от 16.09.1997 г. (с последующими изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс] / Верховная Рада Украины. – Режим доступа: <http://zakon.rada.gov.ua>.

5. Закон Украины «Об основах социальной защищенности инвалидов в Украине» от 21.03.1991 г. (с последующими изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс] / Верховная Рада Украины. – Режим доступа : <http://zakon.rada.gov.ua>.

6. Закон Украины «Об объединении граждан» от 6.06.1992 г. (с последующими изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс] / Верховная Рада Украины. – Режим доступа : <http://zakon.rada.gov.ua>.

8. Закон Украины «О социальных услугах» от 19.06.2003 г. (с последующими изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс] / Верховная Рада Украины. – Режим доступа : <http://zakon.rada.gov.ua>.

9. Закон Украины «О лицензировании отдельных видов хозяйственной деятельности» от 01.06.2000 г. (с последующими изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс] / Верховная Рада Украины. – Режим доступа : <http://zakon.rada.gov.ua>.

11. Постановление Кабинета Министров Украины «О порядке предоставления платных социальных услуг и утверждения их перечня» от 14.01.2004 г. (с последующими изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс] / Верховная Рада Украины. – Режим доступа : <http://zakon.rada.gov.ua>.

## АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ АРЕНДЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ УКРАИНЫ

А. РОМАНЮК,  
соискатель кафедры гражданского права и процесса  
Национальной академии внутренних дел

### SUMMARY

This article describes some of the actual problems in the area of regulation of the lease relations, the object of which are the historical and cultural values. The author has analyzed a significant number of normative acts that regulate these relations. The scientific articles and materials of judicial practice regarding resolution of disputes relating with rent of cultural heritage objects have been studied. The article reflects the latest changes in the legislation of Ukraine and foreign countries regarding the rent matters, their positive and negative aspects. Based on the research, conclusions were made by the author, were formulated certain proposals for the improvement of the current legislation, that can be included in both the scientific and legislative practice.

**Key words:** lease, the right of property, private property, object of cultural heritage, monuments of history and culture.

\* \* \*

В данной статье рассмотрены некоторые актуальные проблемы в сфере регулирования арендных отношений, объектом которых выступают исторические и культурные ценности. Автор анализирует значительное количество нормативных актов, которые регулируют данные отношения, рассматривает научные статьи и материалы судебной практики относительно решения споров, связанных с арендой объектов культурного наследия. В статье отражены последние изменения законодательства Украины и иностранных государств, касающиеся вопросов аренды, их положительные и отрицательные стороны. На основе проведенного исследования автором сделаны выводы, сформулированы определенные предложения относительно усовершенствования действующего законодательства, которые могут быть учтены как в научной, так и в законодательной практике.

**Ключевые слова:** аренда, право собственности, частная собственность, объект культурного наследия, памятники истории и культуры.

*Постановка проблемы. Имущество, которое имеет значительную историческую и культурную ценность, рассматривается как культурное наследие всего народа. Однако это не исключает закрепления такого рода объектов за отдельными субъектами права собственности. В соответствии со ст. 17 Закона Украины «Об охране культурного наследия», памятник, кроме памятника археологии, может находиться в государственной, коммунальной или частной собственности. Субъекты права собственности на памятник определяются согласно закону. Следовательно, отношения по владению, пользованию и распоряжению культурными ценностями, которые принадлежат отдельным гражданам, регулируются правом частной собственности.*

Стоит отметить, что ни Конституция Украины, ни Гражданский кодекс Украины, вообще не называют исторические и культурные ценности в качестве предметов, которые могут принадлежать гражданам на праве частной собственности. Од-

нако абсолютно очевидно, что в Конституции Украины и в гражданском законодательстве очерчен лишь приблизительный круг объектов личной собственности, к которому не вошли, да и не могли войти, все предметы, способные удовлетворять личные



потребности граждан. Следовательно, в частной собственности может находиться любая вещь, если она служит средством удовлетворения потребительских запросов человека, кроме вещей, которые принадлежат исключительно государству, или кооперативным и общественным организациям.

Культурные ценности как объекты права личной собственности подчиняются специальному правовому режиму, который выражается в особенных правилах их приобретения и отчуждения, а также особенностях владения и пользования ими. Установление этих особенных правил продиктовано большой социальной значимостью культурных ценностей и направлено главным образом на обеспечение их сохранения для общества.

**Актуальность темы.** Большое значение для сохранения и заботливого отношения к объектам культурного наследия играет надлежащее гражданско-правовое регулирование порядка заключения и действия договоров о передаче имущества, которое имеет историческую и культурную ценность, во временное пользование. Современное гражданское законодательство в сфере регулирования арендных отношений характеризуется противоречивостью и нестабильностью, которая предопределяет нарушения, в частности, сроков в договорах имущественного найма, нарушения охранных обязательств, а также возникновение споров между участниками таких договоров. Это, в свою очередь, и обуславливает актуальность данной темы исследования, особенно когда речь заходит о таком виде договора как передача имущества во временное пользование, а именно – договор найма (аренды) недвижимого имущества, которое является памятником истории и культуры.

**Цель статьи.** Целью этой статьи является установление особенностей гражданско-правового регулирования отношений по поводу найма (аренды) недвижимого имущества, которое представляет собой историческую и культурную ценность.

Термин аренда происходит от латинского «attendare», что буквально

означает «отдавать внаем». Аренда представляет собой вид отношений между собственником имущества, который отдает его во временное пользование арендатору (нанимателю), при условии оплаты.

Институт договора аренды является одним из самых старых. Ведь еще в дореволюционный период договору аренды уделяли внимание такие ученые как Д.И. Мейер, Г.Ф. Шершневич, К.Д. Кавелин.

**Обзор последних источников и публикаций.** В праве Украины институт договора аренды исследовался многими учеными, а именно: В. Гончаренко, Ю. Гоптаренко, Л. Гулина, В. Жмуцкий, О. Иваненко, Г. Королева, С. Косинов, М. Мороз, О. Онищенко, В. Салтицкая, О. Смитюк, М. Стаднийчук, С. Теньков, В. Черный, В. Шпак, О. Уханева и др. Однако проблемы заключения и содержательного наполнения договоров аренды объектов культурного наследия недостаточно освещены в научной литературе, остаются актуальными и нуждаются в неотложном решении [8].

Правовое регулирование арендных отношений осуществляется Гражданским и Хозяйственным кодексами Украины. Нормы Гражданского кодекса Украины (ст. 759-786; 792-806) устанавливают общие положения об аренде с учетом особенностей, предусмотренных Хозяйственным кодексом Украины.

Закон Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества» регулирует «организационные отношения, связанные с передачей в аренду имущества государственных предприятий и организаций, предприятий в коммунальной собственности» [2].

В соответствии с ч. 1 ст. 18 Закона Украины «Об охране культурного наследия», объекты культурного наследия, являющиеся памятниками, кроме памятников, занесенных в перечень памятников, не подлежащих приватизации, могут быть отчуждены, а также переданы собственником или уполномоченным им органом во владение, пользование либо управление другому юридическому или физическому лицу при наличии со-

гласования соответствующего органа охраны культурного наследия. Порядок предоставления согласований устанавливается центральным органом исполнительной власти в сфере охраны культурного наследия [1].

Пункт 2 ст. 4 Закона Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества» устанавливает, что не могут быть объектами аренды: объекты государственной собственности, имеющие общегосударственное значение и не подлежат приватизации в соответствии с частью второй ст. 5 Закона Украины «О приватизации государственного имущества», кроме памятников культурного наследия, недвижимых объектов, которые находятся на территории историко-культурных заповедников. Таким образом, законодатель оставляет право предоставления в аренду отмеченных объектов, хотя и устанавливает определенные требования к таким соглашениям.

Арендаторами, согласно данному закону, могут быть хозяйственные общества, созданные членами трудового коллектива предприятия, его структурного подразделения, другие юридические лица и граждане Украины, физические и юридические лица иностранных государств, международные организации и лица без гражданства [2].

Законодатель установил определенные требования к физическому лицу, которое желает заключить договор аренды государственного имущества с целью использования его для предпринимательской деятельности. До заключения договора лицо обязано зарегистрироваться как субъект предпринимательской деятельности.

Памятник национального значения, который находится в государственной или коммунальной собственности и нуждается в специальном режиме охраны, может предоставляться в пользование по согласованию с центральным органом исполнительной власти, которая реализует государственную политику в сфере охраны культурного наследия.

Лицу, которое приобрело право владения, пользования или управления объектом культурного наследия,



за исключением нанимателя государственной или коммунальной квартиры (дома), запрещается передавать этот объект во владение, пользование или управление другому лицу, без согласования соответствующего органа охраны культурного наследия п. 2 в. 18 отмеченного Закона.

На наш взгляд, право пользования как особенное субъективное гражданское право имеет место тогда, когда за субъектом закрепляется обеспеченная законом, и которая не входит в состав других субъективных прав, возможность получения из имущества полезных свойств или удовлетворения за счет имущества своих потребностей, без права определения его юридической судьбы.

Возвращаясь к вопросу о юридической природе прав на культурные ценности тех государственных организаций, которые ими владеют, необходимо обратить внимание на ряд следующих обстоятельств. Прежде всего, стоит отметить, что памятники истории и культуры и другие культурные ценности не отнесены законом к числу объектов, которые находятся исключительно в государственной собственности. Как уже отмечалось, они могут находиться в государственной, коммунальной или частной собственности. Однако, конечно, нельзя обойти вниманием то обстоятельство, что правовой режим культурных ценностей носит особый характер, который выражается в определенном ограничении прав их владельцев, в том числе права распоряжения. Хотя, с похожими ограничениями мы сталкиваемся почти всегда, когда речь идет о сравнительно ценном и индивидуальном имуществе. Так, юридические и физические лица, в пользовании которых находятся объекты культурного наследия, отвечают за их сохранность и обязаны соблюдать требования органов охраны культурного наследия.

Юридические и физические лица обязаны обеспечить сохранность памятников на землях, которыми они пользуются, и заключать с органами охраны культурного наследия охранные договоры.

Дискуссии по поводу того, могут

ли объекты культурного наследия находиться не только в государственной собственности, длиться долгое время. Так, в советское время Ю.К. Толстой считал, что памятники истории и культуры могут находиться лишь в государственной собственности [3]. Конечно, в первую очередь объекты культурного наследия должны использоваться в интересах развития науки, образования и культуры, национального и эстетичного воспитания. Развитие этих отраслей должно выполняться именно на государственном уровне. Конституцией Украины, действующим законодательством Украины определено, что все памятники истории и культуры, которые находятся на территории Украины, охраняются государством. Украина, как член Конвенции «Об охране всемирного культурного и природного наследия», обязалась обеспечивать охрану и сохранение в надлежащем состоянии культурного наследия, которое расположено на ее территории.

Однако, на наш взгляд, оставление объектов культурного наследия в государственной собственности не может отображать истинное состояние дел, поскольку организации, на балансах которых числятся объекты культурного наследия, владеют достаточно широкими возможностями распоряжения ими. Объекты культурного наследия, пригодные для хозяйственного или другого практического использования, органы охраны предоставляют в пользование предприятиям, учреждениям, организациям и гражданам, заключая с ними соответствующие договоры.

До недавнего времени предоставление выдающихся достопримечательностей архитектуры, искусства и культуры, в частную собственность казалось невозможным. Однако, как свидетельствует мировая практика, состояние дел в этой сфере в корне изменилось. В последнее время аренда известных сооружений пользуется популярностью во всем мире. В частности в Европе распространена практика передачи памятников истории в аренду частным лицам, коммерческим компаниям, неприбыльным организациям на достаточно жестких

условиях, которые поощряют выгодные и стабильные инвестиции.

В Италии сегодня много объектов культурного наследия находится в весьма удручающем состоянии. Власти страны планируют провести около 63 аукционов, на которых будут выставлены исторические здания с целью их дальнейшей передачи в аренду. В оправдание столь решительной политики отмечается, что новые владельцы не только приведут объекты культурного наследия в порядок, но и будут получать с них хорошие доходы, часть которых пойдет в государственный бюджет [6].

Греция также дала согласие на то, чтобы сдавать в аренду свои памятники, в числе которых оказался легендарный Акрополь. Тяжелое финансовое положение в стране вынуждает правительство искать разные способы заработка. Средства, полученные от аренды памятников греческой истории, будут направлены на содержание этих самых сооружений [5].

Следовательно, передача памятников архитектуры в аренду обеспечивает содержание в надлежащем состоянии государственного или коммунального имущества, которое не используется органами местного самоуправления или предприятиями, учреждениями, заведениями и другими организациями, и дает возможность получить максимальную прибыль от его использования.

Но как быть с теми объектами культурного наследия, которые находятся в крайне запущенном или разрушенном состоянии? При этом о самом статусе памятника архитектуры мнения тоже противоречивые. Одни считают, что далеко не все нынешние памятники архитектуры можно считать таковыми. И, прежде всего, именно из-за их ветхости. Другие, например, заслуженный архитектор России, член-корреспондент Российской Академии архитектуры и строительных наук, профессор Ваган Каркарьян неоднократно утверждали, что ценность памятников архитектуры не зависит от их ветхости. Ветхость – это признак отношения к ним. Когда же в Украину приезжают иностранцы, они



начинают фотографировать наши старые дома не потому, что они ветхие, а потому что они видят их историческую красоту [7].

На сегодняшний день в Украине под государственную охрану взято свыше 150 тысяч недвижимых памятников истории и культуры, в том числе 15600 памятников архитектуры и градостроения.

Процесс сохранения историко-культурного наследия страны, невзирая на принятие трех государственных программ, осуществлялся в 2009—2011 гг. в условиях хронического недофинансирования и неэффективного выполнения центральными и региональными органами власти соответствующих функций.

Однако в течение 2009—2011 гг. на реставрацию и консервирование объектов историко-культурного наследия в этих регионах из государственного бюджета было направлено менее 10% от необходимых объемов финансирования.

Коллегия Счетной палаты отметила, что культурное наследие страны нуждается в надлежащем внимании со стороны Правительства, безотлагательных мероприятий по спасению архитектурных и исторических памятников, в частности, разработки и утверждения соответствующей долгосрочной целевой государственной программы [4].

Практически каждый объект архитектурно-градостроительного наследия нуждается в проведении комплекса научно-исследовательских и реставрационно-ремонтных работ. Почти каждая достопримечательность находится в неудовлетворительном состоянии, а каждая десятая – в аварийном. Недостаток государственного финансирования реставрационно-ремонтных работ неудовлетворительно влияет на состояние памятников архитектуры и градостроения, особенно тех, которые используются бюджетными учреждениями или не находятся в хозяйственном использовании.

Ветхое состояние памятников архитектуры и градостроения объясняется следующими факторами:

– отсутствием надлежащего госу-

дарственного финансирования в объемах, предусмотренных бюджетом;

– низкой финансовой возможностью пользователей памятников архитектуры;

– недостаточной общественной определенностью приоритетности дела сохранения объектов культурного наследия.

И в связи с этим, инновационным решением данной проблемы является привлечение частных инвестиций в сферу сохранения объектов культурного наследия. Так, большую популярность в настоящий момент набирает такой механизм привлечения инвестиций в данную сферу, как сдача в аренду физическим и юридическим лицам памятников истории и культуры.

Правительство Российской Федерации уже начало очень решительную политику в этой сфере. С 1 января в 2013 г. вступило в действие Постановление Правительства РФ от 4 октября 2012 г. № 1005 «Об утверждении Положения об установлении льготной арендной платы и ее размеров юридическим и физическим лицам, владеющим на праве аренды находящимися в федеральной собственности объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации, вложившим свои средства в работы по их сохранению и обеспечившим выполнение этих работ».

В соответствии с указанным Постановлением Правительства РФ, граждане, юридические лица, которые владеют на праве аренды объектом культурного наследия, которые вложили свои средства в работы по его сохранению, имеют право на льготную арендную плату. При этом стоит отметить, что в большинстве случаев условия действительно очень выгодные. Так, например, в соответствии с пунктами 2.1 и 2.5 Положения о предоставлении в аренду объектов культурного наследия г. Москвы, которые находятся в ветхом состоянии (утв. Постановлением Правительства Москвы от 24.01.2012 г. № 12-ПП) инвестор может получить в аренду объект культурного наследия на 49 лет, при установлении после при-

ятия работ по сохранению объекта культурного наследия минимальной ставки годовой арендной платы в размере 1 рубль за квадратный метр площади объекта культурного наследия в год, на весь последующий период к окончанию срока действия договора аренды.

Самым главным заданием при предоставлении подобного рода объектов в аренду является разработка таких условий, которые бы не позволили арендатору лишиться предоставленного в пользование объект своей историко-культурной значимости. По нашему мнению, главным инструментом, который бы урегулировал данные отношения, должен быть договор найма (аренды) объектов культурного наследия, заключенный в письменной форме, а также нотариально удостоверенный.

Договоры аренды домов или помещений, которые являются памятниками истории и культуры, кроме существенных условий, должны содержать дополнительные условия, а именно охранные обязательства и меру ответственности за невыполнение условий договора.

Анализ судебной практики Украины указывает на наличие споров между участниками таких договоров как аренда объектов культурного наследия. Так, в Постановлении Высшего хозяйственного суда Украины (далее – ВХСУ) от 15.12.2008 г. по делу № 17/111-06-4961 рассмотрено дело о признании договора аренды частично недействительным. Предметом спора был объект культурного наследия. Из материалов дела следует, что 20.01.2005 г. между Одесским областным советом в лице Управления охраны объектов культурного наследия и ООО «Городской Антропологический центр» был заключен договор аренды объекта культурного наследия с охранными условиями, предметом которого является арендное пользование объектом культурного наследия – прежним особняком Гавсевича, построенным в 1903 г., который расположен по ул. Черноморской, 1 в г. Одессе. По настоящему договору, обществу было передано в аренду объект культурного наследия (родом



№ 6) общей площадью 1153,99 кв. м с целью проведения комплекса ремонтно-реставрационных работ с последующим размещением медицинского учреждения [9].

По делу 10/378 Окружной административный суд г. Киева рассмотрел иск Главного управления культуры и искусств исполнительного органа Киевского городского совета (Киевской городской государственной администрации) к Историко-архитектурной памятке-музею «Киевская крепость» об обязательстве совершить действия касательно объекта национального культурного наследия. 13.03.2008 г. Киевским городским советом принято Решение № 92/4564 «О передаче в аренду имущества коммунальной собственности города Киева», согласно которому Киевский городской совет решил: передать в аренду Благотворительному фонду «Платар. Памяти Сергея Платонова» нежилой дом – Башню № 4, которая находится в Печерском районе г. Киева по ул. Старонаводничкой, 2, общей площадью 3588,00 кв.м. (далее – Башня № 4), сроком на 49 лет при условии проведения реставрации объекта за средства арендатора и использования его по целевому назначению под размещение музея; арендодателем указанного имущества установить Главное управление культуры и искусств.

Историко-архитектурная памятка-музей «Киевская крепость» является целостным и неделимым имущественным комплексом, который имеет общий единственный охранительный номер 867. Его важнейшей составной частью является Башня № 4. Именно с целью сохранения целостности этого комплекса памятник национально-значения постановлениями Верховной Рады Украины от 27.11.2003 года № 1351 и от 04.03.2004 года № 1585-iv Башня № 4 была передана на баланс ИАПМ «Киевская крепость». Предоставив памятнику, статус объекта национального культурного значения, государство установило правовые гарантии сохранения неделимого имущественного комплекса как уникального объекта культурного наследия украинского народа.

Передача указанной башни, которая является неотъемлемой и неделимой частью архитектурного ансамбля ИАПМ «Киевская крепость», в аренду благотворительному фонду «Платар. Памяти Сергея Платонова» для использования ее в качестве помещения для сохранения объектов этого фонда, не отвечает целям создания архитектурного ансамбля ИАПМ «Киевская крепость», основными заданиями которого является использование памятников культуры, сохранение, приумножение и популяризация историко-культурного наследия, а также приобретение граждан, к национальному и мировому культурно-художественному и историческому наследию. Иск был удовлетворен в интересах истца [10].

**Выводы.** Учитывая бесспорную необходимость дальнейшего развития института аренды объектов культурного наследия в Украине, необходимо ответить на ряд вопросов, очерченных выше. Используя иностранный опыт в современных украинских условиях, мы не должны допустить «слепого» копирования и применения эффективных на Западе и в Российской Федерации теорий и концепций. По нашему мнению, разработки ученых, успешно реализованные в других странах, не могут и не должны «один-в-один» применяться в современных украинских условиях, поскольку национальные особенности, образ жизни многих народов иностранных государств и украинцев абсолютно разные. Отсюда выходит, что нужна разработка особенной украинской стратегии сохранения объектов культурного наследия.

В долгосрочной перспективе государство должно обеспечивать ликвидацию аварийного состояния памятников архитектуры. Особенное внимание необходимо обратить на достопримечательности, которые находятся в Списке всемирного наследия ЮНЕСКО. В директивах ЮНЕСКО акцентируется внимание на целесообразности разработки долгосрочной (на срок от 5 до 30-ти лет) Концепции деятельности на объектах всемирного наследия [11].

#### Список использованной литературы:

1. Про охорону культурної спадщини. Закон України від 08.06.2000 № 1805 ІІІ // Відомості Верховної Ради України. – 2000. – № 39. Ст. 333
2. Про оренду державного та комунального майна. Закон України від 10.04.1992 №2269-ХІІ (В редакції Закону №98/95-ВР від 14.03.95) // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – №15. Ст. 99.
3. Толстой Ю.К. Социалистическая собственность и оперативное управление// Проблемы гражданского права. С. 45-46.
4. Занедбані пам'ятки. Закон і Бізнес Випуск №21 (1060) 19.05—25.05.2012
5. Греция дала согласие на то, чтобы сдавать в аренду свои памятники // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.iksteelhead.com/articles/94-greciya-dala-soglasiena-to-chtoby-sdavati-v-arendu-svoipamyatniki.html>
6. Д. Мароко. Италия сдает в аренду памятники. // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://rbc.tv/rbc.ru/archive/main\\_news/562949986602583.shtml](http://rbc.tv/rbc.ru/archive/main_news/562949986602583.shtml)
7. Ю. Савельева Что делать с ветхим памятником архитектуры?// [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://dom.63.ru/text/expert/38557.html>
8. Уханьова О.О. Договір оренди у порівнянні з іншими господарськими договорами //О.О. Уханьова Вісник Донецького університету. Серія В. Економіка і право. – 2007. – № 1. – С. 526-533.
9. Офіційний сайт Вищого господарського суду України. // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [www.arbitr.gov.ua](http://www.arbitr.gov.ua)
10. Офіційний сайт Єдиного державного реєстру судових рішень. // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [www.reyestr.court.gov.ua](http://www.reyestr.court.gov.ua)
11. Постійне представництво України при ЮНЕСКО. // [Електронний ресурс]. – Режим доступу:<http://unesco.mfa.gov.ua/ua/ukraine-unesco-cooperation>