

**УДК 10.31.91**

**ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ПАМЯТНИКИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И  
АРХИТЕКТУРЫ: НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ ВЛАДЕНИЯ, ПОЛЬЗОВАНИЯ И  
РАСПОРЯЖЕНИЯ**

**Гельдт Надежда Викторовна**

nadezhda.geldt@gmail.com

Студентка Евразийского Национального Университета имени Л.Н. Гумилёва по  
специальности юриспруденция, третий курс

Научный руководитель: Старший преподаватель кафедры гражданского,  
трудового и экологического права Бимбетова И.К.

На сегодняшний день в Республике Казахстан существует проблема, которая, к сожалению, привлекает недостаточное внимание со стороны государства и общественности. Это жалкое состояние многих памятников градостроительства и архитектуры. Большинство из них находится в собственности государства, денежных средств на реконструкцию и поддержание в нормальном состоянии не выделяется, здания чаще всего используются нерационально и с экономической точки зрения. У туристов и гостей нашей страны данные объекты истории также не пользуются популярностью, соответственно туристической заинтересованности и мотивации сохранения и улучшения состояния

памятников также нет. Изменить ситуацию может либерализация порядка приватизации и приобретения таких зданий в собственность частными инвесторами. Частники мотивируются материальными благами, полученными от использования данных объектов, и потому они заинтересованы в их реставрации, улучшении внешнего вида, в ремонте, они готовы «дать жизнь» историческим памятникам, которые благодаря им продолжают нести эстетическую и культурно-историческую миссии. Государство же в свою очередь достигает цель, поставленную статьёй 2 Закона РК « Об охране и использовании объектов историко-культурного наследия» - это обеспечение возрождения, сохранности, популяризации памятников истории и культуры.

Памятники архитектуры становятся объектами интереса физических и юридических лиц, занимающихся предпринимательской деятельностью, в силу ряда причин. Во-первых, это является ответом предпринимательского сообщества на призыв руководства нашей страны усилить социальную ответственность бизнеса, то есть заниматься не только коммерческими проектами в чистом виде, но и нести социальную миссию, вносить вклад в повышение уровня жизни населения страны. Инвестирование в проекты реставрации памятников архитектуры как раз находится в фарватере политики государства по возрождению культурных ценностей и преемственности сохранения исторического облика городов. Кроме того, социально-ответственный бизнес имеет и более привлекательный имидж в глазах потребителя, который руководствуясь своей исторической принадлежностью к данному объекту истории и культуры или же эстетическими моментами восприятия памятника, склонен поддерживать бизнес, посредством совершения покупок товара, работ, услуг. Во-вторых, итогом реставрационных работ становится один в своём роде объект недвижимости, актив, который уникален в силу своей истории, особенностей архитектурных решений, что привлекает потребителей. Данная уникальность в совокупности с планировкой внутренних помещений, которая в свою очередь отвечает современным требованиям удобства и комфорта, делает из обычного офиса привлекательный для партнеров и потребителей объект недвижимости.

В силу особенностей данного объекта имеются и ряд правовых индивидуальностей, но прежде чем их рассмотреть, нужно понять, что есть памятники градостроительства и архитектуры и что подразумевает под собой право собственности.

Согласно Закону Республики Казахстан от 26 декабря 2019 года № 288-VI «Об охране и использовании объектов историко-культурного наследия», памятники градостроительства и архитектуры - архитектурные ансамбли и комплексы, исторические центры, кварталы, площади, улицы, сооружения гражданской, жилой, промышленной, военной, культовой архитектуры, народного зодчества, а также связанные с ними произведения монументального, декоративно-прикладного и садово-паркового искусства, природные ландшафты. Они относятся к памятникам истории и культуры, что подразумевает под собой - объекты историко-культурного наследия, включенные в Государственный список памятников истории и культуры. Данные объекты также могут находиться на праве собственности у физических и юридических лиц. Право собственности есть признаваемое и охраняемое законодательными актами право субъекта по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом. Право собственности состоит из следующих составляющих:

-права владения - представляет собой юридически обеспеченную возможность осуществлять фактическое обладание имуществом.

-право пользования - представляет собой юридически обеспеченную возможность извлекать из имущества его полезные естественные свойства, а также получать от него выгоды. Выгода может выступать в виде дохода, приращения, плодов, приплода и в иных формах.

-права распоряжения - представляет собой юридически обеспеченную возможность определять юридическую судьбу имущества.

Собственник, то есть тот, кто обладает правом собственности, вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, в том числе отчуждать это имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, свои правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Но теперь важно понять, что право собственности на памятники градостроительства и архитектуры - это не равно право собственности на иные движимые и недвижимые объекты. Так, согласно статье 16 Закона РК « Об охране и использовании объектов историко-культурного наследия», собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения памятниками истории и культуры как объектами собственности, за исключением права их самостоятельного уничтожения. Собственник памятника истории и культуры вправе требовать неразглашения его содержания или отказывать в доступе для исследований и публичном осмотре на срок до пятидесяти лет, если объект собственности принадлежит ему на правах наследования и по своему происхождению или содержанию связан с личностью завещателя или предками собственника. Собственник имеет право извлечения прибыли (получения дохода) в результате использования и эксплуатации памятников истории и культуры, ограниченное охранным обязательством. Охранное обязательство представляет собой документ, фиксирующий состояние памятника истории и культуры на момент оформления данного документа и условия содержания памятника истории и культуры собственником или пользователем памятника истории и культуры. Кроме этого собственник обладает рядом обязанностей, строго регламентированных в Законе – это условия содержания памятника, без соблюдения которых невозможно возродить и популяризировать памятник истории и культуры:

во-первых, это принятия мер по обеспечению сохранности памятников истории и культуры;

во-вторых, обеспечения доступа к памятнику истории и культуры в научных, образовательных, туристских, информационных и воспитательных целях в порядке и пределах, устанавливаемых договорами с местными исполнительными органами областей, городов республиканского значения, столицы (за исключением случаев, если собственнику принадлежит объект на праве наследования);

в-третьих, собственники памятников истории и культуры обязаны уведомлять местные исполнительные органы областей, городов республиканского значения, столицы о предполагаемых или свершившихся изменениях прав собственности.

в-четвертых, условия содержания памятников истории и культуры собственниками и пользователями памятников истории и культуры фиксируются в охранным обязательстве, выдаваемом местными исполнительными органами областей, городов республиканского значения, столицы, а собственник данные условия обязан соблюдать.

Таким образом, вытекает ряд значимых выводов:

-памятник архитектуры является объектом недвижимого имущества и, следовательно, на него распространяются все правила, касающиеся оборота недвижимого имущества, отраженные в Гражданском кодексе Республики Казахстан;

- памятник архитектуры является особым объектом недвижимого имущества, имеющим культурную ценность и значимость для общества и государства, в силу чего оборот этих памятников наряду с гражданским законодательством регулируется еще и специальным законодательством об охране и использовании объектов историко-культурного наследия;

- памятник архитектуры представляет собой сложный объект, включающий в себя не только здание, но и исторически связанные с ним и сохранившиеся предметы интерьера;

-памятник архитектуры неразрывно связан с земельным участком, на котором он находится (данное обстоятельство обуславливает формирование сложных правовых

конструкций, включающих в себя элементы законодательства об объектах культурного наследия и земельного законодательства, направленных на регулирование владения и пользования земельными участками и расположенными на них памятниками архитектуры);

-собственник памятника истории и культуры обязан соблюдать условия охранного обязательства, он не имеет права уничтожать объект ( иначе он понесет ответственность), а также должен предоставлять доступ к памятнику для общества – данные условия и отличают право собственности, в классическом его понимании, от права собственности на памятники градостроительства и архитектуры.

Имея, в собственности памятник истории и культуры физические или юридические лица занимаются его реставрацией, ремонтом, то есть вносят различные изменения, но данный момент также ограничен нормами Закона. Так, статья 29 Закона Республики Казахстан от 26 декабря 2019 года № 288-VI «Об охране и использовании объектов историко-культурного наследия», определяет момент перемещений и изменений памятников и истории и культуры. В соответствии с данной нормой любые изменения физических характеристик должны фиксироваться в паспорте памятника, а для совершения перемещения и изменений необходимы следующие основания: в случаях разрушения более семидесяти процентов памятника истории и культуры либо утраты историко-культурной значимости или если его перемещение и изменение повлекут улучшение условий его сохранения изменения и перемещение возможно посредством решения:

1) уполномоченного органа на основании заключения историко-культурной экспертизы и рекомендации специальной комиссии по вопросам историко-культурного наследия на памятники истории и культуры международного и республиканского значения;

2) местных исполнительных органов областей, городов республиканского значения, столицы на основании заключения историко-культурной экспертизы на памятники истории и культуры местного значения по согласованию с уполномоченным органом.

Любые расходы, связанные с изменениями и перемещениями памятника, возлагаются на физических и юридических лиц, в чьей собственности находится данный историко-культурный объект. Также деятельность собственников фиксируется: местными исполнительными органами областей, городов республиканского значения, столицы - в отношении памятников истории и культуры местного значения, либо уполномоченным органом - в отношении памятников истории и культуры международного и республиканского значения. Также в соответствии с Законом Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242-II «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан», осуществление архитектурной, градостроительной и строительной деятельности должно исходить из условий сохранности территорий и объектов, признанных в установленном законодательством порядке памятниками истории и культуры и охраняемыми ландшафтными объектами.

Такие правовые особенности процесса изменения и перемещения памятника градостроительства и архитектуры обусловлены прежде всего в заинтересованности государства сохранить историческую, культурную и эстетическую ценность объекта, которая заключается в особенности оформления фасада памятника, внутренней планировки, лепнины и других физических характеристик. Безусловно, любой собственник может облицевать купеческий дом имперских времен крепким камнем, поменять крышу и поставить пластиковые окна, но тогда, как историко-культурный объект, архитектуры данный памятник не будет иметь своей ценности, а это противоречит всем целям, указанным ранее.

Говоря об эксплуатации зданий и сооружений, имеющих историко-культурное значение, нужно обратиться к статье 18 Приказа Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 ноября 2015 года № 750 «Об утверждении Правил организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства», в которой говорится, что при эксплуатации зданий не допускается нарушение архитектурного стиля здания, сооружения, за исключением случаев, когда мероприятием по капитальному ремонту

и реконструкции здания или сооружения предусматривается комплексное оформление фасада в едином стиле с применением идентичных строительных материалов. А также не допускается размещение на фасадах многоквартирных жилых и общественных зданий спутниковых и эфирных приемных устройств для приема спутникового или эфирного сигнала операторов связи и (или) телерадиовещания, не имеющих лицензию на распространение телерадиоканалов на территории Республики Казахстан. Я хочу более подробно остановиться на вопросе эксплуатации памятников, а точнее на том, как собственники видоизменяют фасад историко-культурных объектов и насколько это правомерно с точки зрения Закона, эстетично с точки зрения восприятия и оправданно с точки зрения практического применения тех или иных объектов индивидуализации и удобства собственника.

Начнем с вопроса удобства, а именно с объектов, которые позволяют создать собственнику удовлетворительные условия для себя, своих работников и потребителей. К таким объектам относятся чаще всего спутниковые и эфирные приемные устройства для приема спутникового или эфирного сигнала оператора связи и (или) телерадиовещания и кондиционеры – устройства, предназначенные для регулирования и поддержания заданной температуры воздуха в помещении. В случае с первым – их размещение не допускается, если оператор не имеет соответствующую лицензию, а во втором случае никаких ограничений нет. Но в 2016 году шли активные дискуссии по поводу демонтажа кондиционеров не только с памятников градостроительства и архитектуры, но и с обычных жилых зданий, стоящих на магистральных и транзитных улицах городов, а также поверх декоративных фасадов. К сожалению, из-за негодования общественности спустя 2 месяца в Приказ Министра Национальной экономики РК внесли изменения, и демонтаж отменился, даже с фасадов памятников истории и культуры. По моему мнению, данные объекты, обеспечивающие комфорт, необходимо запретить и произвести демонтаж с фасадов памятников градостроительства и архитектуры, как например это сделали в Казани (Россия). По правилам благоустройства города Казани, утвержденных решением Казанской городской Думы от 7 июня 2012 г. №4-14, если фасад памятника архитектуры является предметом охраны, то на всем фасаде (главном, боковом, дворовом) не допускается размещение кондиционеров, антенн и прочего оборудования. По моему мнению, такие оборудования нарушает архитектурный стиль здания, скрывает особенности архитектурного строения (например, уникальная лепнина времен Империи, украшающая дома купцов). Историко-культурное сооружение теряет свою индивидуальность в историческом плане, таким образом, на русско-киргизской школе в городе Актобе, построенной в 1894 году появляется кондиционер - и это как минимум выглядит не эстетически и нелепо. По поводу вопроса комфорта: сегодня существуют кондиционеры, не требующие воздуховода, различные напольные и переносные оборудования, которые не будут уродовать фасад памятников градостроительства и архитектуры; цифровое телевидение также не требует установки антенн для приема спутникового и эфирного сигнала. На основании вышесказанного, оборудования, обеспечивающие комфорт собственнику, являются абсолютно не сочетающимися стилистически с историко-культурным сооружением и чаще всего выглядят абсурдно на фоне особенностей архитектурного оформления памятника, кроме того они обладают огромным выбором аналогов, которые не приносят вреда ни стилистически, ни эстетически и позволяют сохранить дух времени и самобытность памятника истории и культуры.

Но даже если оборудованию можно найти аналог, то со средствами индивидуализацией и рекламой всё гораздо сложнее. Законодатель запрещает размещать наружную (визуальную) рекламу на памятниках истории и культуры (ст.11 Закона РК «О рекламе»), но важно понимать, что не относится к наружной (визуальной) рекламе. Это:

- 1) вывеска;
- 2) информация о режиме работы;

3) афиши культурных, спортивных и спортивно-массовых мероприятий, размещаемые в специально отведенных местах;

4) индивидуализация технических средств обслуживания и транспортных средств;

5) информация о видах нефтепродуктов, ценах на нефтепродукты, наименовании и логотипе продавца, размещаемая при въезде на автозаправочные станции;

6) информация (сведения) о культурных ценностях и (или) об объектах историко-культурного наследия, в том числе о памятниках истории и культуры;

7) информация, содержащая сведения о курсах покупки и (или) продажи наличной иностранной валюты за тенге, размещаемая возле обменных пунктов;

8) внутреннее оформление витрин и окон для внешнего визуального восприятия следующего характера:

товарная продукция, размещаемая внутри помещений;

виды оказываемых услуг;

средства индивидуализации;

декоративное и праздничное оформление.

Таким образом, для собственника есть достаточное количество способ индивидуализации и визуального привлечения потребителей. Но проблема заключается в том, что чаще всего оформления вывесок и иных объектов, не относящихся к наружной (визуальной) рекламе, абсолютно стилистически не сочетаются с архитектурой памятника градостроительства и архитектуры. Они выглядят неуместно, скрывая при этом красоту и индивидуальность зданий, а также отвлекая внимание общества от объекта как в первую очередь от историко-культурного памятника. Таким образом, вышеупомянутые цели, в виде популяризации и привлечения внимания общества к истории и культуры государства, не достигаются. Но и эта проблема решаема, достаточно грамотно и ответственно подойти к ней. Во-первых, чтобы на памятники архитектуры и градостроительства вешать рекламу, они должны быть хорошо отреставрированы. Во-вторых, вывески должны быть в одном стиле с архитектурой здания. А в-третьих, вывески нужно вешать грамотно, то есть на одном уровне, на расстоянии не больше трех метров, не поверх балконов, и точно не на весь фасад здания. Так, например, еще в Ленинграде возникла необходимость реконструкции центра города, было решено, полностью сохранить внешний вид жилых и общественных зданий на Невском проспекте и прилегающих к нему кварталах, подчинив современные средства рекламы архитектурному стилю выходящих на улицу фасадов. Художники сумели вписать в архитектуру прошлых веков современные светящиеся вывески и рекламу так, что проспект, сохранив цельность исторического облика, выглядит вполне современно. Достигается это тем, что средства наружной рекламы вписываются в архитектурные детали старых зданий благодаря умелому выбору масштабов и графического решения вывесок или рекламы для каждого памятника архитектуры. Первые этажи многих жилых домов на Невском проспекте имеют дверные и оконные проемы, выполненные в виде арок с лепными украшениями или без декора. Эти своды умело используются для размещения вывесок. Правильно выбранный шрифт, вписываясь в полукружье арки, не закрывает ее, не нарушает архитектурной цельности здания, а в вечернее время светящиеся буквы даже подчеркивают рисунок проема. Сегодня же мы имеем доступ к огромному количеству ресурсов, бесчисленное количество примеров удачных размещений вывесок и объектов индивидуализации, особенно развита деятельность дизайнеров, архитекторов и урбанистов, а значит историко-культурный памятник конца XIX века и современная вывеска «Нотариус» - вещи совместимые, главное подойти ответственно к данному процессу.

Почему эстетическая составляющая и сохранение историко-культурных особенностей строения памятников градостроительства и архитектуры важны? Есть несколько причин. Во-первых, памятники градостроительства и архитектуры – это такие же памятники истории и культуры, как Курганный могильник Бесшатыр, Городище Талгар, Здание областного драматического театра имени Жамбыла в городе Усть-Каменогорск и так далее, то есть они одинаково ценны в культурном плане, в них одинаково заложена

историческая составляющая нашей страны, которая состоит из событий, повлиявших на становление истории Казахстана, а памятники – физическое запечатление того времени. Но в действительности мы видим, что отношение к памятникам разное, на одних можно вешать неуместные вывески, а другие почитаются в учебниках по истории, такое отношение формирует и различное восприятие у людей, а также терпимость к внешним видоизменениям. Но важно помнить, что степень важности Пизанской Башни и старого купеческого дома одинаково равно в контексте дореволюционной архитектуры. Во-вторых, памятники градостроительства и архитектуры являются частью туристического капитала Республики Казахстан, но безразличное отношение позволяет скрывать их под неуместными вывесками и антеннами. Тысячи людей ежегодно едут полюбоваться старинными улочками Питера, Колизеем, Эльфивой Башней – они привлекательны за счет своей истории и красоты, но по таким критериям памятники градостроительства и архитектуры в городе Петропавловск ничем не уступают вышеприведенным примерам, важно лишь популяризировать их, но делать это и параллельно разрешать вывески, не соответствующие стилю сооружения, невозможно.

Исходя из вышеизложенного, можно однозначно заключить, что основными целями обременения собственника при помощи охранного обязательства и НПА являются сохранение объекта культурного наследия. Для достижения целей собственник должен предпринимать определенные активные действия: проводить реставрационные, ремонтные работы и тому подобное. Государство же в свою очередь предоставляет возможность реализовывать право собственности и защиту законных интересов и прав. Почему это делается? Потому что памятники градостроительства и архитектуры на территории Республики Казахстан – это, безусловно, историческое наследие нашей страны, которое свидетельствует о важных для нас исторических событиях. Сохранить, популяризировать и передать наследникам – это цель, которую ставит государство перед нами, но следовать ей в условиях нынешней политики в отношении памятников истории и культуры довольно сложно. Стремясь обеспечить уход за сооружением и получить от него материальную выгоду, государство позволяет собственникам достаточно много и тем самым создает возможность для обесценивания важности эстетического и историко-культурного смысла памятников градостроительства и архитектуры. Я не призываю национализировать все памятники градостроительства и архитектуры и сделать из них музеи, я лишь хочу, чтобы эксплуатация и изменения сооружений были обдуманы и учитывались особенности сооружения в первую очередь как памятника, который несёт историко-культурную ценность, а лишь потом как сооружения для реализации предпринимательских и иных целей.

#### **Список использованных источников:**

1. Закон Республики Казахстан от 26 декабря 2019 года № 288-VI «Об охране и использовании объектов историко-культурного наследия»;
2. Гражданский кодекс Республики Казахстан (Общая часть), принят Верховным Советом Республики Казахстан 27 декабря 1994 года (с изменениями и дополнениями по состоянию на 10.01.2020 г.);
3. Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 ноября 2015 года № 750 «Об утверждении Правил организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 03.07.2019 г.);
4. Закон Республики Казахстан от 19 декабря 2003 года № 508-II «О рекламе» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 14.04.2019 г.);
5. Закон Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242-II «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 10.01.2020 г.);

6. «Как совместить памятники архитектуры и современную рекламу?» - автор статьи, кандидат архитектуры Е. Тарасова.