Особенности регистрации прав на объекты культурного наследия

Объектами культурного наследия, помимо произведений живописи, декоративно-прикладного искусства, объектов науки и техники, выступают и объекты недвижимости. На территории города Новосибирска и Новосибирской области более 20 таких объектов – памятников архитектуры и истории.

Сохранение объектов культурного наследия является важной задачей государства, поэтому законом установлены особенности владения, пользования и распоряжения памятниками истории и культуры.

Собственникам, потенциальным покупателям, арендаторам необходимо учитывать ряд особенностей регистрации прав и сделок с такими объектами.

При государственной регистрации права собственности на объект культурного наследия собственник принимает на себя обязательство по его содержанию и сохранению.

Требования по сохранению, содержанию и использованию, а также обязанности правообладателя указаны в охранном обязательстве собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, которое выдается в отношении всего объекта.

Особенностью государственной регистрации права собственности на объект культурного наследия является одновременная регистрация права собственности и ограничения права на основании охранного обязательства.

Если к моменту обращения за регистрацией права оформлены документы, установившие требования к сохранению, содержанию и использованию объекта культурного наследия, то заявления о государственной регистрации прав и ограничения (обременения) на основании охранного обязательства подаются одновременно.

Если на момент совершения сделки действует охранное обязательство, то договор (купли-продажи, дарения, мены, аренды или безвозмездного пользования) должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого на основании такого договора возникают права, по выполнению требований к содержанию и использованию объекта культурного наследия.

Обязательным приложением к договору является копия охранного обязательства.

В случае отсутствия в договоре указанного существенного условия и копии охранного обязательства в качестве приложения сделка является ничтожной. Права и обременения, возникающие на основании такой сделки, не подлежат государственной регистрации.

До утверждения в установленном порядке охранного обязательства к договору должны быть приложены иные действующие охранные документы: охранно-арендный договор, охранный договор или охранное обязательство в отношении памятника истории и культуры, охранное обязательство собственника объекта культурного наследия или охранное обязательство пользователя объектом культурного наследия, а также паспорт объекта культурного наследия (при его наличии).

Кроме того, договор безвозмездного пользования (ссуды) выявленным или включенным в реестр объектом культурного наследия подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости по правилам регистрации договора аренды.

Межмуниципальный Куйбышевский отдел

Управления Росреестра по Новосибирской области