

## ПРОБЛЕМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ОБЪЕКТАМИ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

**Мамонтова Софья Анатольевна**, кандидат экономических наук, доцент,  
доцент кафедры «Землеустройство и кадастры», ИЗКиП  
**Красноярский государственный аграрный университет, Красноярск, Россия**  
*e-mail: sophie\_mamontova@mail.ru*

**Аннотация.** В статье рассмотрены проблемы использования и распоряжения земельными участками, занятыми объектами культурного наследия и расположенными в охранных зонах таких объектов, а также пути решения данных проблем, обусловленных несовершенством правового регулирования оборота земельных участков под объектами культурного наследия.

**Ключевые слова:** земельные ресурсы, управление, объект культурного наследия, ограничение, обременение, охранная зона, собственник.

## PROBLEMS OF USE OF LAND PLOTS UNDER CULTURAL HERITAGE OBJECTS

**Mamontova Sofya Anatolievna**, candidate of economical sciences, associate professor,  
docent of the department of “Land Use Planning and Cadastres”, Institute of Land Management, Cadastre  
and Environmental Management  
**Krasnoyarsk state agrarian university, Krasnoyarsk, Russia**  
*e-mail: sophie\_mamontova@mail.ru*

**Abstract.** The article deals with the problems of using and disposing of land plots occupied by objects of cultural heritage and located in the buffer zones of such objects, as well as ways to solve these problems due to the imperfection of the legal regulation of the turnover of land plots under cultural heritage objects.

**Key words:** land resources, management, cultural heritage object, restriction, encumbrance, security zone, owner.

При вовлечении в хозяйственный оборот земли, которая по природе своей является комплексным природным ресурсом, необходимо следить за обеспечением единства всех ее составляющих: природной, экологической, экономической, правовой и социокультурной составляющих [1]. Эффективная система управления земельными ресурсами должна являться базисом для любой хозяйственной деятельности и экономики региона в целом [2, 3, 5].

Проблемным моментом в данном случае является учет экологической и социокультурной составляющих – с одной стороны, исходя из их чрезвычайной важности для жизнедеятельности человека; с другой стороны, из-за невозможности их адекватной экономической оценки. Земельные участки, занятые объектами культурного наследия, представляют собой пример социокультурной составляющей земли как ресурса.

В последнее время вопросы использования земельных участков, занятых объектами культурного наследия и расположенных в непосредственной близости с ними, в их охранных зонах, все чаще оказываются в центре внимания. При этом становится явным несовершенство правового и экономического регулирования их использования и охраны.

Конфликтные ситуации в отношении земельных участков, занятых объектами культурного наследия и расположенных рядом с ними, зачастую возникают по причине того, что землевладельцы и землепользователи таких участков не владеют информацией об ограничениях и обременениях своих прав на участки [4]. Обычно собственники узнают об ограничении своих прав в результате того, что становятся участниками судебных разбирательств по иску органов местного самоуправления либо органов, уполномоченных на охрану объектов культурного наследия. Кроме того, некоторые собственники сталкиваются с ограничениями на принадлежащие им земельные участки при попытке оформления сделки их купли-продажи.

Рассмотрим пример использования земельного участка под объектом культурного наследия в Республике Хакасия. Земельный участок находится в собственности Чистогашева А.Н. с 2015 года по адресу Республика Хакасия, с. Аскиз, ул. Калинина.

В феврале 2022 года собственник пытался совершить сделку продажи земельного участка. После регистрации сделки купли-продажи в многофункциональном центре «Мои документы» и до его завершения пришло уведомление о требованиях к содержанию и использованию объекта археологического наследия федерального значения «Могильник из 21 кургана» (см. рисунок 1).

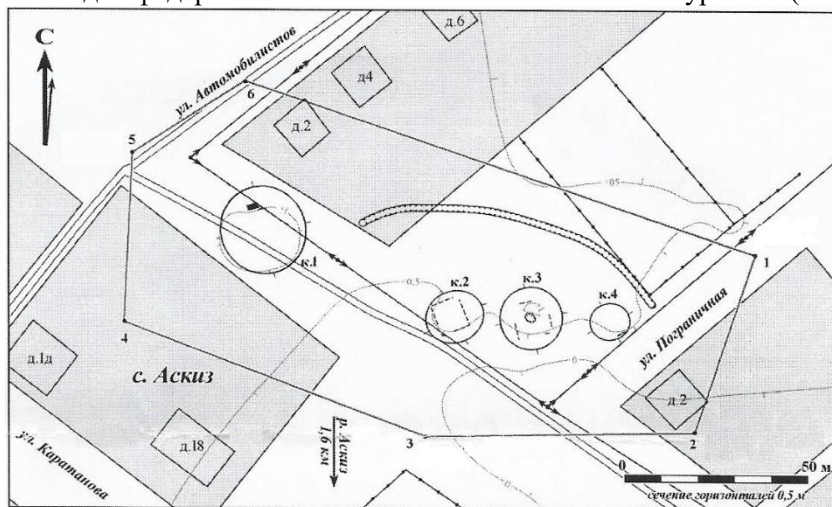


Рисунок 1 – Графическое изображение территории объекта археологического наследия федерального значения «Могильник из 21 кургана»

Рассматриваемый земельный участок был передан в собственность Чистогашеву А.Н. в 2015 году по социальному проекту главы республики. А 30 ноября 2021 года приказом Госохранинспекции № 288 была определена граница территории объекта археологического наследия федерального значения «Могильник из 21 кургана», в следствие чего был утвержден режим использования территории объекта культурного наследия.

До регистрации сделки в МФЦ собственник не получал никаких уведомлений об изменении правового режима принадлежащего ему земельного участка и накладываемых на него ограничениях. При этом, в заключении сделки купли-продажи рассматриваемого участка в феврале 2022 года собственнику было отказано.

Таким образом, в рассматриваемом примере собственник оказался в невыгодных условиях: продать земельный участок он не имеет права, варианты использования его в хозяйственной деятельности также ограничены, но при этом на него наложена обязанность содержать объект в соответствии с требованиями и платить налог за землю.

На наш взгляд, главная причина возникновения упомянутых конфликтных ситуаций и отсутствие осведомленности собственников о правовом режиме принадлежащих им участков – отсутствие актуальной информации об объектах культурного наследия и их охранных зонах в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Например, в Республике Хакасия на данный момент в ЕГРН содержатся данные о 186 объектах культурного наследия, в то время как в республике их намного больше.

Одним из немногих способов решения конфликтных ситуаций в использовании земельных участков под объектами культурного наследия являются судебные разбирательства.

На текущий момент в российском законодательстве, касающемся ограничения использования земель под объектами культурного наследия, существует конфликт правовых норм. Положения Земельного кодекса РФ предусматривают обязательную государственную регистрацию обременений прав собственников земельных участков. При этом в федеральном законодательстве, регулирующем порядок установления охранных зон объектов культурного наследия, требования о регистрации возникающих в связи с установлением охранных зон обременений отсутствуют.

При этом для обеспечения прав собственников земельных участков и сохранения их хозяйственного оборота государственная регистрация таких обременений необходима, т.к. рассматриваемые охранные зоны часто устанавливаются (как в рассмотренном выше примере) на территории населенных пунктов, порой включая в себя населенные пункты целиком. И лица, приобретающие земельные участки, расположенные вблизи объектов культурного наследия, несут на себе риск ограничения права распоряжаться земельным участком в последствии. И этот риск не нивелируется проверкой сведений ЕГРН на момент совершения сделки.

В нынешних условиях инстанцией для решения конфликтных ситуаций по использованию земель под объектами культурного наследия является Конституционный суд РФ. Именно в соответствии с Конституцией, гражданам полагается возмещение при отчуждении имущества для государственных нужд.

В долгосрочной же перспективе главным средством обеспечения прав собственников земельных участков в охранных зонах объектов культурного наследия должны стать обязательность регистрации ограничений их использования на федеральном уровне и обеспечение полноты и достоверности сведений о таких ограничениях в ЕГРН, чтобы любое заинтересованное лицо могло иметь к ним доступ.

Для защиты прав собственников земельных участков, ограничения на использование которых возникают после возникновения права собственности в процессе установления охранных зон объектов культурного наследия, необходимо разработать механизмы государственной поддержки, включающие льготы по земельному налогу и механизмы содействия эксплуатации таких участков с целью обеспечения сохранности объектов культурного наследия.

### Список литературы

1. Колпакова О.П. Задачи организации использования земли для обеспечения рационального природопользования // Современные проблемы, рационального природообустройства и водопользования: материалы Всероссийской научной конференции, Красноярск, 24 ноября 2021 года. – Красноярск: Красноярский государственный аграрный университет, 2022. – С. 57-59.

2. Колпакова О.П., Мамонтова С.А., Лидяева Н.Е. Ландшафтно-экологические основы совершенствования использования земель сельскохозяйственного назначения // Астраханский вестник экологического образования. - 2019. - № 3 (51). - С. 31-40.

3. Мамонтова С.А. Пути повышения эффективности управления земельными ресурсами сельских населенных пунктов // Современные проблемы, рационального природообустройства и водопользования : материалы Всероссийской научной конференции, Красноярск, 24 ноября 2021 года. – Красноярск: Красноярский государственный аграрный университет, 2022. – С. 79-82.

4. Папков И.А. Место и роль объектов культурного наследия в землеустройстве и кадастре (на примере Белгородской области) // Региональные геосистемы. – 2020. – Т. 44. – № 3. – С. 269-282.

5. Сорокина Н.Н. Методические и теоретические основы рационального использования земель и ведения сельскохозяйственного производства // Приоритетные направления регионального развития: материалы Всероссийской (национальной) научно-практической конференции с международным участием. - Курган: Изд-во Курганской государственной сельскохозяйственной академии им. Т.С. Мальцева, 2020. - С. 303-305.