

---

**ТЕОРИЯ И ИСТОРИЯ АРХИТЕКТУРЫ, РЕСТАВРАЦИЯ И РЕКОНСТРУКЦИЯ ИСТОРИКО-АРХИТЕКТУРНОГО НАСЛЕДИЯ/THEORY AND HISTORY OF ARCHITECTURE, RESTORATION AND RECONSTRUCTION OF HISTORICAL AND ARCHITECTURAL HERITAGE**

---

DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2025.60.2>

**ИЗЪЯТИЕ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ КАК САНКЦИЯ ЗА НЕВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО ЕГО СОХРАНЕНИЮ**

Научная статья

**Крюкова Е.Ю.<sup>1,\*</sup>**

<sup>1</sup> Индивидуальный предприниматель, Санкт-Петербург, Российская Федерация

\* Корреспондирующий автор (e\_kryukova[at]internet.ru)

**Аннотация**

Автором статьи исследуется находящаяся на стыке реставрационной науки, строительства и юриспруденции проблема изъятия бесхозно содержащихся объектов культурного наследия. На основании анализа нормативных актов и судебной практики в статье определяются цели изъятия объектов культурного наследия в пользу государства, приводится описание процедуры изъятия и выявляются его имущественные последствия для собственников такого имущества. Определение юридических особенностей рассмотрения подобного рода споров позволило автору сформулировать конкретные рекомендации по выполнению противоаварийных и реставрационных работ, которые позволяют существенно снизить риск прекращения права собственности на бесхозно содержащийся объект недвижимости по инициативе государства.

**Ключевые слова:** объекты культурного наследия, реставрация, сохранение объекта культурного наследия, противоаварийные работы, изъятие собственности, памятники истории и культуры.

**SEIZURE OF A CULTURAL HERITAGE OBJECT AS A SANCTION FOR FAILURE TO PRESERVE IT**

Research article

**Kryukova E.<sup>1,\*</sup>**

<sup>1</sup> Individual entrepreneur, Saint-Petersburg, Russian Federation

\* Corresponding author (e\_kryukova[at]internet.ru)

**Abstract**

The author of the article studies the problem of seizure of unowned objects of cultural heritage, which is at the intersection of restoration science, construction and jurisprudence. Based on the analysis of normative acts and judicial practice, the article defines the purposes of seizure of objects of cultural heritage in favour of the state, describes the seizure procedure and identifies its property consequences for the owners of such property. Determination of legal specifics of consideration of this kind of disputes allowed the author to formulate specific recommendations on the implementation of anti-damage and restoration works, which allow to significantly reduce the risk of termination of ownership of derelict property at the initiative of the state.

**Keywords:** cultural heritage objects, restoration, preservation of cultural heritage object, anti-damage works, property seizure, historical and cultural monuments.

**Введение**

Несмотря на являющееся аксиоматичным представление о неприкосновенности собственности, которое исключает возможность прекращения права на объект недвижимости помимо воли его собственника [1, С. 149], в определённых случаях государство считает необходимым отдать приоритет защите иных интересов, к числу которых относится сохранение памятников истории и культуры, находящихся на территории Российской Федерации.

Подобное решение является закономерным с учётом негативного опыта предоставления частным собственникам объектов культурного наследия (далее — ОКН) широкой свободы усмотрения. Так, только по заявлениям официальных лиц за период с 2000 по 2010 год было утрачено от 2000 до 2500 памятников истории и культуры [2, С. 42]. При этом первые предпринимавшиеся государством попытки по изъятию тех ОКН, непринятие срочных мер в отношении которых грозило их утратой, как правило, затягивались на годы судебных разбирательств [3, С. 3], за время которых нуждавшиеся в защите здания полностью разрушались.

В совокупности изложенные причины привели к тому, что в правоприменительной практике был выработан свой подход к оценке наличия оснований для изъятия бесхозно содержащихся ОКН, содержание которых не может быть выведено из закона. В то же время понимание его специфики является необходимым для любого собственника ОКН, который в силу целого ряда причин (например, возникновения временных финансовых трудностей) может оказаться лишён возможности нести необходимые расходы на содержание принадлежащего ему имущества и тем самым окажется поставлен перед риском его изъятия.

Целью настоящей статьи является анализ юридических особенностей принудительного изъятия памятников истории и культуры, а также формулирование на его основе практических рекомендаций по предотвращению подобного развития событий.

### **Правовые основания и практика изъятия объектов культурного наследия**

В соответствии с ч. 1 ст. 54 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее — Федеральный закон № 73-ФЗ) изъятие ОКН у собственника может производиться при наличии одного из двух альтернативных условий: невыполнения требований к сохранению ОКН или совершения действий, угрожающих сохранности данного объекта или влекущих утрату им своего значения [4]. Судебной практикой данные меры воспринимаются в качестве санкции за непринятие действий по сохранению ОКН [5], то есть условием её применения является наличие виновных и противоправных действий собственника.

Применительно к рассматриваемому случаю вина и противоправность действий собственника могут состоять в невыполнении требований к сохранению включённого в реестр ОКН, к числу которых согласно положениям ст. 47.2 Федерального закона № 73-ФЗ относятся консервация, ремонт, реставрация либо приспособление объекта культурного наследия для современного использования, либо сочетание перечисленных мер.

Как правило, первоначально органы охраны памятников обращаются к собственникам ОКН с требованиями о понуждении к выполнению работ по сохранению таких объектов [6, С. 56]. Для выполнения требований такого рода суды назначают определённый срок, нарушение которого, как правило, приводит к предъявлению и удовлетворению иска органа охраны об изъятии ОКН.

Ошибкой многих собственников является недооценка значения первого из указанных споров, поскольку именно в нём подлежит определению объём необходимых работ по сохранению объекта, а также определяется необходимый для этого срок.

Установление перечисленных обстоятельств в споре об изъятии будет исключено, и единственной доступной для ответчика формой получения дополнительного времени для выполнения работ будет заявление ходатайства об отсрочке исполнения решения суда по делу о понуждении к выполнению работ по сохранению ОКН, однако такого рода требования на практике удовлетворяются крайне редко [7].

По существу, в ходе судебного разбирательства по делу об изъятии бесхозяно содержащегося ОКН устанавливается лишь наличие объективной возможности выполнить работы (например, отсутствие банкротства ответчика или возможность производства работ на основании ранее согласованной проектной документации на восстановление несущих конструкций после их частичного обрушения) [8].

Целям оперативного решения вопроса об изъятии способствуют и иные сложившиеся в практике судов особенности рассмотрения данных споров.

Так, суды не несут обязанности определять орган государственной власти или местного самоуправления, в пользу которого осуществляется изъятие ОКН. Как правило, суды ограничиваются формулировкой «изъять объект X из собственности Y для организации продажи с публичных торгов» без указания того, кто приобретает право собственности на имущество, являющееся предметом спора [9].

В отдельных случаях суды общей юрисдикции также возлагают на органы исполнительной власти субъектов в сфере управления имуществом обязанность по принятию ОКН в государственную собственность субъекта РФ путем внесения сведений о нём в публичный реестр [10] или об осуществлении его последующей реализации с публичных торгов [11].

Кроме того, судебные органы не производят оценку рыночной стоимости изъятых ОКН, поскольку эта обязанность возлагается на организатора торгов в ходе подготовки к их проведению. Данный вывод подтверждается проанализированной судебной практикой, а также содержанием локальных нормативных актов отдельных субъектов РФ [12].

Последствием удовлетворения иска об изъятии ОКН является его продажа с публичных торгов. При этом собственнику передаётся не вся вырученная сумма — в соответствии с абз. 6 п. 1 ст. 54 Федерального закона № 73-ФЗ [4] она подлежит уменьшению на стоимость проведения самих торгов, а также на стоимость восстановительных работ, необходимых для сохранения ОКН.

С учётом того, что изъятию, как правило, подлежат находящиеся в ненадлежащем техническом состоянии ОКН, размер причитающихся их бывшим собственникам компенсаций, как правило, достаточно незначителен.

### **Рекомендации по предотвращению изъятия объектов культурного наследия**

Предпринятый в настоящей статье юридический анализ позволил установить, что при решении вопроса об изъятии суды учитывают степень вины собственника, которая может выражаться и в несвоевременном совершении требований от него действий.

По указанной причине необходимо учитывать, что проведение мероприятий по консервации, в том числе противоаварийных, необходимо начинать как можно скорее. С течением времени стоимость такого рода работ растёт в арифметической прогрессии. Например, микологические поражения на деревянных конструкциях, декоративных элементах могут развиваться в течение 1–2 лет, при этом стоимость работ вырастает в 3–4 раза.

Нельзя не упомянуть о значительном времени, требуемом на получение исходно-разрешительной документации на проведение противоаварийных работ, проектирование указанных мероприятий и согласование проекта с уполномоченным органом. В Санкт-Петербурге работы по консервации ОКН проводятся на основании задания на проведение указанных работ и разрешения на их производство, выданных Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, а также рабочей документации, разработанной в соответствии с требованиями Федерального закона № 73-ФЗ [13].

Нормативные сроки на получение задания составляют тридцать рабочих дней. Аналогичный срок установлен и на получение разрешения на проведение работ по сохранению ОКН (в том числе работ по консервации, включающих в себя проведение противоаварийных мероприятий). В течение всего указанного периода времени велика вероятность

значительного ухудшения свойств объекта, хотя собственник, по-прежнему несущий ответственность за его состояние, не вправе проводить противоаварийные мероприятия.

Исходя из изложенного, важно отметить значение раннего прогнозирования возможных рисков по ухудшению свойств, утраты ОКН. Затраты на проведение консервационных мероприятий следует включать в первоначальную стоимость объекта при его покупке либо аренде. Эти затраты не рекомендуется смешивать с затратами на проектирование и затратами основного периода проведения работ по сохранению объекта (ремонт, реставрация, приспособление для современного использования) [14, С. 369].

Важным аспектом для правильного планирования противоаварийных и консервационных мероприятий является учёт того, что понятие законченности такого рода работ индивидуально для каждого ОКН.

Конкретное техническое решение всегда принимается разработчиком проекта и может включать себя как первоочередные мероприятия по временной защите зданий, находящихся под угрозой быстрого разрушения (устройство подпорок и навесов, отвод воды от цоколя), так и полный комплекс мероприятий для поддержания объекта в текущем состоянии в течение длительного периода (закрытие теплового контура, организация температурно-влажностного режима, обеспечивающего сохранность объекта, проведение работ по усилению, таких как восстановление несущей способности и укрепление основных конструктивных элементов здания: оснований, фундаментов и т.д.) с учётом всех его особенностей.

Критерием для выбора конкретного технического решения является соразмерность возможного ущерба ОКН и затрат на проведение консервационных (в т.ч. аварийных) мероприятий. Так, например, для руинных ОКН иногда нет необходимости проведения полного комплекса работ по консервации — достаточно провести первоочередные противоаварийные работы с целью сохранения объекта на период разработки проекта по его сохранению. Это может быть как воссоздание, так и приспособление объекта для современного использования.

### Заключение

В ходе настоящего исследования были выявлены юридические особенности рассмотрения споров об изъятии бесхозно содержащихся ОКН. Было установлено, что суды рассматривают данные меры как санкцию за виновное бездействие собственника, которому, как правило, предоставляется шанс выполнить работы по сохранению принадлежащего ему объекта недвижимости по результатам рассмотрения споров об обязанности выполнить работы по сохранению ОКН. Обстоятельствами, исключающими удовлетворение требований об изъятии, являются выполнение всех зависевших от собственника мер или наличие обстоятельств, свидетельствующих об объективной невозможности выполнить работы по сохранению ОКН.

Указанные юридические особенности позволили сформировать отдельные практические рекомендации к выполнению противоаварийных работ, такие как необходимость их прогнозирования и как можно более оперативного начала, учёт времени, требуемого на получение разрешительной документации, а также выбор конкретного технического решения с учётом необходимости обеспечения соразмерности между затратами на сохранение ОКН и степенью предотвращаемого с их помощью ущерба.

### Конфликт интересов

Не указан.

### Рецензия

Михайленко Т.Г., Курский государственный университет,  
Курск Российская Федерация  
DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2025.60.2.1>

### Conflict of Interest

None declared.

### Review

Mikhailenko T.G., Kursk State University, Kursk Russian  
Federation  
DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2025.60.2.1>

### Список литературы / References

1. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве / К.И. Скловский. — Москва, 2010. — 149 с.
2. Клебанов Л.Р. Конфискация недвижимых памятников истории и культуры как средство государственного контроля за сохранностью культурных ценностей / Л.Р. Клебанов // Законы России: опыт, анализ, практика. — 2010. — № 10. — С. 42–48.
3. Клебанов Л.Р. Памятники истории и культуры: правовой статус и охрана: монография / Л.Р. Клебанов. — Москва, 2015.
4. Российская Федерация. Законы. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации : федер. закон : [от 25.06.2002 № 73-ФЗ (в ред. от 26.12.2024)] // Собр. законодательства Рос. Федерации. — 2002. — № 26. — Ст. 2519.
5. Определение ВАС РФ от 30.06.2011 № ВАС-6773/11 по делу № А10-1940/2010 // СПС «КонсультантПлюс».
6. Александрова М.А. Споры, возникающие из охранных обязательств / М.А. Александрова, А.В. Киселев // Арбитражные споры. — 2025. — № 1. — С. 55–79.
7. Определение Арбитражного суда города Москвы от 04.04.2025 по делу № А40-151254/2023 // СПС «КонсультантПлюс».
8. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 20.12.2024 по делу № А40-221608/2021; Постановление Арбитражного суда Московского округа от 17.12.2024 по делу № А40-306604/2023 // СПС «КонсультантПлюс».
9. Решение Арбитражного суда Псковской области от 11.05.2023 по делу № А52-6682/2022; Решение Арбитражного суда Тверской области от 20.06.2017 по делу № А66-14609/2016; Решение Псковского городского суда

Псковской области от 18.06.2024 по делу № 2-1733/2024; Решение Останкинского районного суда города Москвы от 21.09.2018 № 2-472/2018 // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

10. Решение Волоколамского районного суда Белгородской области от 09.11.2012 по делу № 2-421/12; Решение Советского районного суда города Рязани от 29.09.2021 № 2-1352/2021 // СПС «КонсультантПлюс».

11. Решение Мотовилихинского районного суда города Перми от 13.07.2023 по делу № 2-1682/2023 // СПС «КонсультантПлюс».

12. Постановление Правительства Москвы от 11.09.2017 № 657-ПП; Постановление Правительства Нижегородской области от 05.04.2019 № 200 // СПС «КонсультантПлюс».

13. Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 27.05.2014 № 106-01-39/12-ГП // СПС «КонсультантПлюс».

14. Кудряшова В.В. Об особенностях изъятия у собственника бесхозяйственно содержимого объекта культурного наследия / В.В. Кудряшова // Право и государство: теория и практика. — 2023. — № 11 (227). — С. 366–370. — DOI: 10.47643/1815-1337\_2023\_11\_366.

15. ГОСТ Р 56200–2014. Научное руководство и авторский надзор при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия. Основные положения: национальный стандарт Российской Федерации : национальный стандарт Российской Федерации : издание официальное : утвержден и введен в действие Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 30 октября 2014 г. N 1460-ст : введен впервые : дата введения 2015-02-01.

16. Нежданова-Байковская А.В. Проблемы оценки стоимости объектов культурного наследия: от вопросов совершенствования методологии до разработки алгоритма их вовлечения в гражданский оборот / А.В. Нежданова-Байковская // Экономика, предпринимательство и право. — 2023. — Т. 13. — № 1. — С. 173–188. — DOI: 10.18334/epp.13.1.116862.

### Список литературы на английском языке / References in English

1. Sklovskij K.I. Sobstvennost' v grazhdanskom prave [Property in civil law] / K.I. Sklovskij. — Moscow, 2010. — 149 p. [in Russian]

2. Klebanov L.R. Konfiskacija nedvizhimyh pamjatnikov istorii i kul'tury kak sredstvo gosudarstvennogo kontrolja za sohrannost'ju kul'turnyh cennostej [Confiscation of immovable historical and cultural monuments as a means of state control over the preservation of cultural property] / L.R. Klebanov // Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika [Laws of Russia: experience, analysis, practice]. — 2010. — № 10. — P. 42–48. [in Russian]

3. Klebanov L.R. Pamjatniki istorii i kul'tury: pravovoj status i ohrana: monografija [Monuments of history and culture: legal status and protection: a monograph] / L.R. Klebanov. — Moscow, 2015. [in Russian]

4. Rossijskaja Federacija. Zakony. Ob objektah kul'turnogo nasledija (pamjatnikah istorii i kul'tury) narodov Rossijskoj Federacii : feder. zakon : [ot 25.06.2002 № 73-FZ (v red. ot 26.12.2024)] [Russian Federation. Laws. On objects of cultural heritage (monuments of history and culture) of the peoples of the Russian Federation : federal law : [from 25.06.2002 № 73-FZ (as amended from 26.12.2024)]] // Sobr. zakonodatel'stva Ros. Federacii [Collected Legislation of the Russian Federation]. — 2002. — № 26. — Art. 2519. [in Russian]

5. Opredelenie VAS RF ot 30.06.2011 № VAS-6773/11 po delu № A10-1940/2010 [Definition of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation from 30.06.2011 № VAS-6773/11 on the case № A10-1940/2010] // SPS «Konsul'tantPljus» [SPS 'ConsultantPlus']. [in Russian]

6. Aleksandrova M.A. Spory, vznikajushhie iz ohrannyh objazatel'stv [Disputes arising from protection obligations] / M.A. Aleksandrova, A.V. Kiselev // Arbitrazhnye spory [Arbitration disputes]. — 2025. — № 1. — P. 55–79. [in Russian]

7. Opredelenie Arbitrazhnogo suda goroda Moskvy ot 04.04.2025 po delu № A40-151254/2023 [Determination of the Arbitration Court of Moscow from 04.04.2025 on the case № A40-151254/2023] // SPS «Konsul'tantPljus» [SPS 'ConsultantPlus']. [in Russian]

8. Postanovlenie Arbitrazhnogo suda Moskovskogo okruga ot 20.12.2024 po delu № A40-221608/2021; Postanovlenie Arbitrazhnogo suda Moskovskogo okruga ot 17.12.2024 po delu № A40-306604/2023 [Resolution of the Moscow District Arbitration Court dated 20.12.2024 in case No. A40-221608/2021; Resolution of the Moscow District Arbitration Court dated 17.12.2024 in case No. A40-306604/2023] // SPS «Konsul'tantPljus» [SPS 'ConsultantPlus']. [in Russian]

9. Reshenie Arbitrazhnogo suda Pskovskoj oblasti ot 11.05.2023 po delu № A52-6682/2022; Reshenie Arbitrazhnogo suda Tverskoj oblasti ot 20.06.2017 po delu № A66-14609/2016; Reshenie Pskovskogo gorodskogo suda Pskovskoj oblasti ot 18.06.2024 po delu № 2-1733/2024; Reshenie Ostankinskogo rajonnogo suda goroda Moskvy ot 21.09.2018 № 2-472/2018 [Decision of the Arbitration Court of the Pskov Region from 11.05.2023 in case No. A52-6682/2022; Decision of the Arbitration Court of Tver Oblast from 20.06.2017 in case No. A66-14609/2016; Decision of the Pskov City Court of Pskov Oblast from 18.06.2024 in case No. 2-1733/2024; Decision of the Ostankinsky District Court of Moscow from 21.09.2018 No. 2-472/2018] // Dostup iz SPS «Konsul'tantPljus» [Accessed from SPS 'ConsultantPlus']. [in Russian]

10. Reshenie Volokolamskogo rajonnogo suda Belgorodskoj oblasti ot 09.11.2012 po delu № 2-421/12; Reshenie Sovetskogo rajonnogo suda goroda Rjazani ot 29.09.2021 № 2-1352/2021 [Decision of the Volokolamsk District Court of Belgorod Oblast from 09.11.2012 in case No. 2-421/12; Decision of the Sovetsky District Court of the city of Ryazan from 29.09.2021 No. 2-1352/2021] // SPS «Konsul'tantPljus» [SPS 'ConsultantPlus']. [in Russian]

11. Reshenie Motovilihinskogo rajonnogo suda goroda Permi ot 13.07.2023 po delu № 2-1682/2023 [The decision of Motovilihinsky district court of Perm from 13.07.2023 on the case № 2-1682/2023] // SPS «Konsul'tantPljus» [SPS 'ConsultantPlus']. [in Russian]

12. Postanovlenie Pravitel'stva Moskvy ot 11.09.2017 № 657-PP; Postanovlenie Pravitel'stva Nizhegorodskoj oblasti ot 05.04.2019 № 200 [Resolution of the Government of Moscow from 11.09.2017 № 657-PP; Resolution of the Government of the Nizhny Novgorod region from 05.04.2019 № 200] // SPS «Konsul'tantPljus» [SPS 'ConsultantPlus']. [in Russian]
13. Pis'mo Ministerstva kul'tury Rossijskoj Federacii ot 27.05.2014 № 106-01-39/12-GP [Letter of the Ministry of Culture of the Russian Federation from 27.05.2014 № 106-01-39/12-GP] // SPS «Konsul'tantPljus» [SPS 'ConsultantPlus']. [in Russian]
14. Kudrjashova V.V. Ob osobennostjah iz#jatija u sobstvennika beshozjajstvenno sodержimogo ob#ekta kul'turnogo nasledija [On the specifics of seizure from the owner of an ownerless object of cultural heritage] / V.V. Kudrjashova // Pravo i gosudarstvo: teorija i praktika [Law and State: Theory and Practice]. — 2023. — № 11 (227). — P. 366–370. — DOI: 10.47643/1815-1337\_2023\_11\_366. [in Russian]
15. GOST R 56200–2014. Nauchnoe rukovodstvo i avtorskij nadzor pri provedenii rabot po sohraneniu ob#ektov kul'turnogo nasledija. Osnovnye položenija: nacional'nyj standart Rossijskoj Federacii [GOST R 56200-2014. Scientific guidance and author's supervision during works on the preservation of cultural heritage objects. Basic provisions : national standard of the Russian Federation] : national standard of the Russian Federation : official publication : approved and enforced by Order of the Federal Agency for Technical Regulation and Metrology dated 30 October 2014 N 1460-art : introduced : date of introduction 2015-02-01. [in Russian]
16. Nezhdanova-Bajkovskaja A.V. Problemy ocenki stoimosti ob#ektov kul'turnogo nasledija: ot voprosov sovershenstvovanija metodologii do razrabotki algoritma ih vovlechenija v grazhdanskij oborot [Problems of assessing the value of cultural heritage objects: from the issues of improving methodology to the development of an algorithm for their involvement in civil turnover] / A.V. Nezhdanova-Bajkovskaja // Jekonomika, predprinimatel'stvo i pravo [Economics, Entrepreneurship and Law]. — 2023. — Vol. 13. — № 1. — P. 173–188. — DOI: 10.18334/epp.13.1.116862. [in Russian]