



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
НОТАРИАЛЬНАЯ ПАЛАТА**

Долгоруковская ул., д.15, стр.4-5, Москва, 127006,  
Тел.: +7 (495) 981-43-66. Факс: +7 (495) 981-43-67.

E-mail: fnp@notariat.ru

www.notariat.ru

14» 06 2016 № 2056/06-08  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ /201

Президенту  
Ивановской областной  
нотариальной палаты

Е.В. Кайгородовой

Уважаемая Елена Владимировна!

Федеральной нотариальной палатой рассмотрено Ваше обращение по вопросу применения отдельных положений Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон № 73-ФЗ). В этой связи полагаю возможным сообщить следующее.

Согласно пункту 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора; существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

При этом пунктами 7 и 8 статьи 48 Закона № 73-ФЗ установлены особенности оформления документов при реализации полномочий владения, пользования и распоряжения объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации как особым видом недвижимого имущества.

В случае если к моменту заключения договора, предусматривающего передачу права собственности на объект культурного наследия, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, в отношении указанного объекта, земельного участка действует охрannое обязательство, предусмотренное статьей 47.6 Закона № 73-ФЗ, такой договор должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого на основании такого договора возникает право собственности на указанное имущество или право владения и (или) пользования этим имуществом, по выполнению требований, предусмотренных соответствующим охранным обязательством, порядок, а также условия их выполнения. В случае отсутствия в договоре данного существенного условия сделка является

ничтожной. Копия охранного обязательства является неотъемлемой частью такого договора.

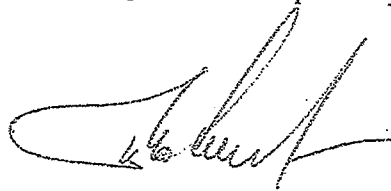
До утверждения в порядке, установленном статьей 47.6 Закона № 73-ФЗ, охранного обязательства на объект культурного наследия, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, к договорам прилагаются иные действующие охранные документы: охранно-арендный договор, охранный договор или охранный документ в отношении памятника истории и культуры, охранный документ собственника объекта культурного наследия или охранный документ пользователя объектом культурного наследия, а также паспорт объекта культурного наследия (при его наличии).

По мнению Федеральной нотариальной палаты из указанных пунктов следует, что к договорам, указанным в пункте 7 статьи 48 Закона № 73-ФЗ, следует прикладывать действующие охранные документы, перечисленные в пункте 8 статьи 48 Закона № 73-ФЗ.

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 1 статьи 20 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) в государственной регистрации прав может быть отказано, в том числе в случаях, если: документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства; лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий.

Как следует из письма Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.04.2015 № 14-исх/04995-ГЕ/15 в подобных случаях государственная регистрация права собственности на соответствующий объект культурного наследия либо права владения и (или) пользования таким имуществом должна быть приостановлена. При неустранении причин приостановления государственной регистрации прав на указанные объекты недвижимости в государственной регистрации должно быть отказано.

Президент  
Федеральной нотариальной палаты



К.А. Корсик