

Чебурахина А.А.,

студент

2 курс, магистратура, юридический факультет

Кубанский государственный аграрный университет

Россия, г. Краснодар

Научный руководитель: Гряда Э.А.

ОСОБЕННОСТИ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПРИ НАЛИЧИИ НА НИХ ОБЪЕКТОВ АРХЕОЛОГИЧЕСКОГО НАСЛЕДИЯ

***Аннотация:** Краснодарский край богат памятниками истории и культуры. Объекты культурного значения и их местонахождение изучаются и в наши дни.*

В данной статье рассмотрена проблема передачи в собственность или временное пользование участка земли сельскохозяйственного назначения, на котором расположен объект археологического значения. Решение данной проблемы предлагается путём наложения на нового собственника обязательств по обеспечению сохранности культурного объекта.

***Ключевые слова:** земли сельскохозяйственного назначения, государственная собственность, оборот земель, объекты культурного наследия.*

***Abstract:** Krasnodar region is rich in monuments of history and culture. Objects of cultural values and their location are studying even during our days.*

The article discusses about the problem of transfer of ownership or temporary use of land for agricultural purposes, which has the object of archaeological importance. The solution to this problem is by passing to the new owner the obligations on preservation of the cultural object.

Keyword: agricultural land, state property, land turnover, cultural heritage objects.

Краснодарский край богат памятниками истории и архитектуры. В его границах находятся сотни курганов и курганных групп, грунтовых могильников, стоянок, захоронений и городищ, открытие которых учеными по сей день не завершено.

Впервые археологическую карту с "Кубанской области" составил Д. Е. Фелицын в 1882 году. На карте он указал дольмены, укрепления, курганы и другие объекты археологического наследия.

Учёт и регистрацию таких объектов на Кубани на данный момент ведёт Управление государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края.

Для учёта и сохранения объектов культурного наследия в Краснодарском крае принят закон от 17 августа 2000 года N 313-КЗ "О перечне объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Краснодарского края". С целью создания всех условий для реализации части третьей статьи 44 Конституции Российской Федерации по сохранению исторического и культурного наследия, являющегося достоянием многонационального народа России.¹

Стоит отметить, что информация о местонахождении объектов представляющих культурную ценность особенно важна именно в Краснодарском крае. Так как достаточно часто такие объекты расположены на участках, входящих в состав земель сельскохозяйственного назначения.

Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного производства в Краснодарском крае, в большинстве случаев являются государственной собственностью и входят в фонд перераспределения земель, их

¹ Яроцкая Е.В., Алкамян К.Э. Особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения при наличии на них объектов культурного наследия // Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2018. – № 10 (октябрь). – С. 291–297. – URL: <http://e-koncept.ru/2018/184057.htm>

оборот осуществляется на основании Постановления главы администрации Краснодарского края от 26 марта 2007 года № 220 «Об утверждении Порядка предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности Краснодарского края, из земель сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства». ²

Согласно подпункту 4 пункта 5 статьи 27 Земельного кодекса ограничиваются в обороте земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, из чего следует, вопрос о возможности передачи таких участков в частную собственность. ³

Это и создаёт проблему для частных лиц и крестьянско-фермерских хозяйств, желающих приобрести в собственность или взять в аренду участок предназначенный для сельскохозяйственного использования.

В силу пункта 2 статьи 49 Закона № 73-ФЗ объект археологического наследия и земельный участок, в пределах которых он располагается, находятся в гражданском обороте раздельно. ⁴ Также российское законодательство прописывает ряд особенностей для ОКН, а именно:

- объекты представляющие археологическую, историческую, культурную ценность находятся в государственной собственности и не подлежат передаче в частную собственность;

- объекты культурного наследия должны использоваться строго в соответствии с их назначением, изменение целевого назначения объекта не возможно;

² Гряда Э.А. К вопросу о проблемах правового регулирования земельных отношений в субъектах Российской Федерации //Экологическое право. № 5. М., 2006. С. 15

³ "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 18.03.2020)

⁴ Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2002 N 73-ФЗ (последняя редакция)

- при наличии на земельном участке объекта культурного наследия на нем разрешается выполнять земляные, строительные, мелиоративные и иные работы при условии обеспечения полной безопасности данного объекта и предоставлении доступа граждан к нему.

Согласно статье 50.1 Закона № 73-ФЗ, введенной Федеральным законом от 22.10.2014 № 315-ФЗ, заключение договоров, предполагающих передачу права собственности или других вещных прав на земельный участок, на котором располагается объект культурного наследия, находящиеся в государственной собственности, а также договоров, предусматривающих передачу прав владения и (или) пользования объектом исторического наследия, происходит с учетом требований, обозначенных пунктами 7 – 10 статьи 48 данного Закона.⁵

На основании статьи 7 данного закона договор порождающий права владения и (или) пользования земельным участком должен включать в себя охранные обязательства в отношении объекта культурного наследия. В случае отсутствия в договоре предусмотренного данным пунктом условия сделка является ничтожной. Копия охранного обязательства является необходимой частью данного договора.

В силу пункта 8 статьи 48 Закона № 73-ФЗ до утверждения в порядке, установленном статьей 47.6 этого Закона, охранного обязательства на объект культурного наследия, к договорам, указанным в пункте 7 данной статьи, прилагаются иные действующие охранные документы: 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).

Пункт 10 статьи 48 Закона № 73-ФЗ закрепляет, что договор, предполагающий передачу прав владения и (или) пользования таким объектом:

⁵ "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ)

- нести расходы по содержанию данного объекта;
- не проводить работы, меняющих предмет охраны объекта культурного наследия;
- обеспечивать безопасность и первоначальный облик выявленного объекта культурного наследия и так далее.

То есть, следовать требованиям установленным пунктами 1 – 3 статьи 47.3 данного Закона в отношении такого объекта. В случае отсутствия в договоре указанного существенного условия сделка будет считаться ничтожной.⁶

Статья 49 Закона № 73-ФЗ определяет особенности владения, пользования и распоряжения объектом археологического наследия и земельным участком или водным объектом, в пределах которого находится объект археологического наследия. В силу данной нормы в случае, если в пределах земельного участка или водоёма обнаружен объект представляющий культурную ценность, со дня обнаружения данного объекта археологического наследия собственник земельного участка или водного объекта либо пользователь им владеет, пользуется или распоряжается такими земельным участком или водным объектом в соответствии с условиями, установленными данным законом с целью обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

Таким образом, статья 50.1 Закона № 73-ФЗ, допускает возможность предоставления в собственность земельного участка сельскохозяйственного назначения даже в случае нахождения на участке объекта археологического наследия (кургана) при условии следования требованиям, установленным пунктами 7 – 10 статьи 48 данного Закона.

Список литературы:

1. Яроцкая Е.В., Алкамян К.Э. Особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения при наличии на них объектов культурного наследия // Научно-

⁶ Закон Краснодарского края от 17.08.2000 N 313-КЗ "О перечне объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Краснодарского края"

методический электронный журнал «Концепт». – 2018. – № 10 (октябрь). – С. 291–297. – URL: <http://e-koncept.ru/2018/184057.htm>.

2. Грядя Э.А. К вопросу о проблемах правового регулирования земельных отношений в субъектах Российской Федерации //Экологическое право. № 5. М., 2006. С. 15.
3. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 18.03.2020)
4. Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2002 N 73-ФЗ (последняя редакция)
5. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ)
6. Закон Краснодарского края от 17.08.2000 N 313-КЗ "О перечне объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Краснодарского края"