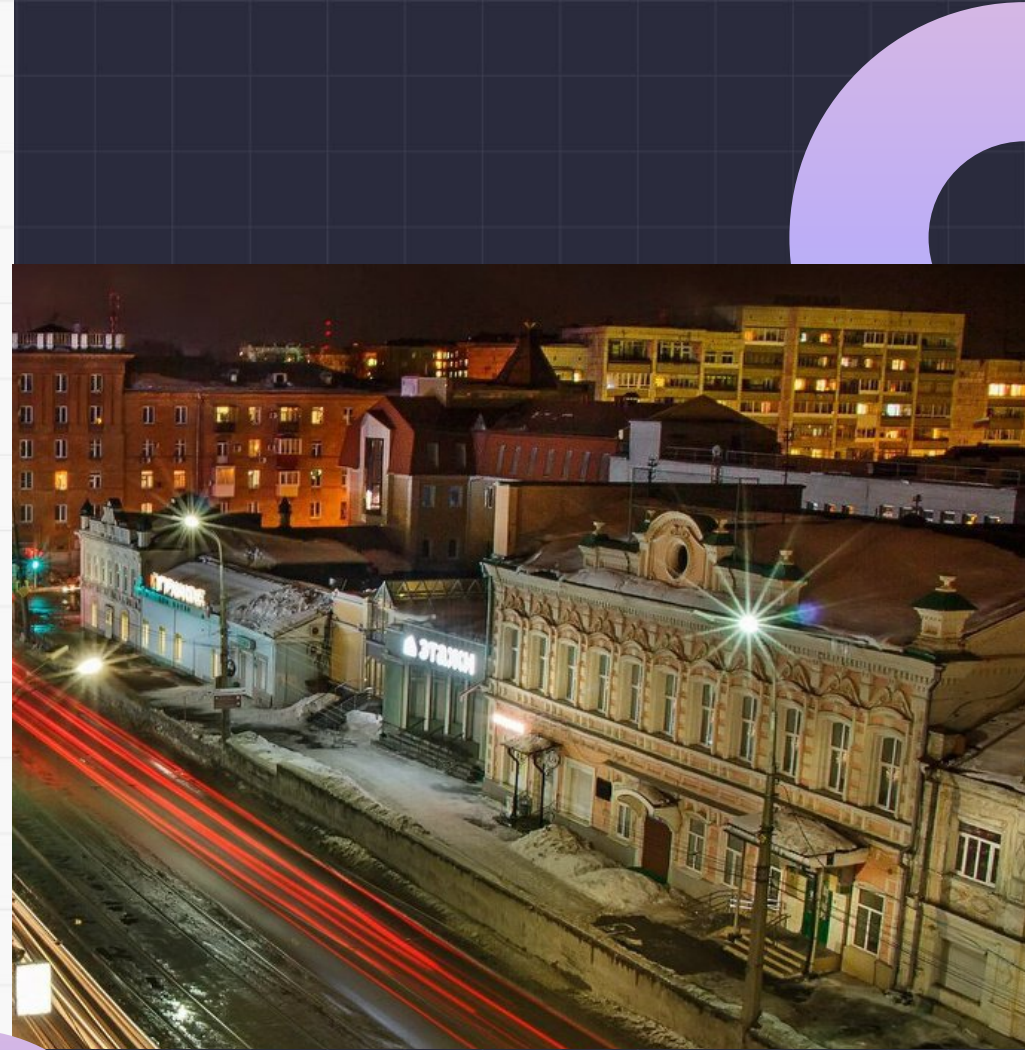


Покупка исторического дома: что нужно знать приобретая ОКН*?

*ОКН - объект культурного наследия

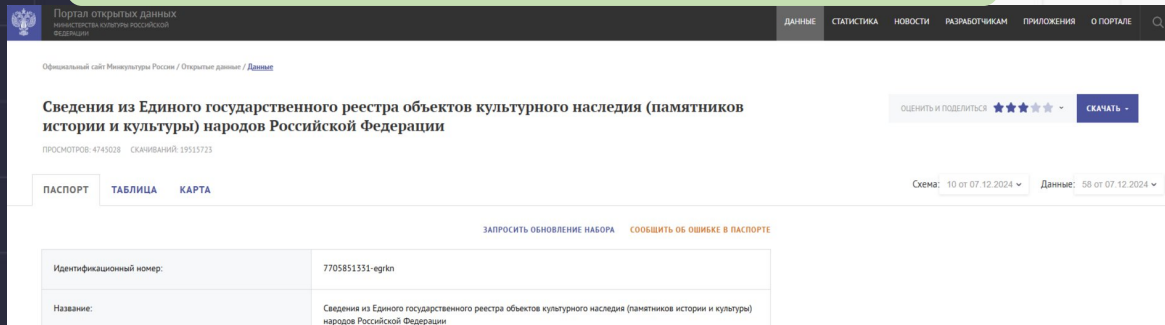


Как узнать, является ли недвижимость объектом культурного наследия?

1

Объект включен в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры народов Российской Федерации (ЕГРОКН)

<https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn>



<https://okn.midural.ru/perechen-obektov-kulturnogo-naslediya-sverdlovskoy-oblasti-v-formate-microsoft-word.html>



2

Объект включён в перечень **ВЫЯВЛЕННЫХ** объектов культурного наследия Свердловской области

<https://okn.midural.ru/perechen-vyyavlennyh-obektov-kulturnogo-naslediya-raspolozhennyh-na-territorii-sverdlovskoy-0?ysclid=m4dqzwdcwb938935703>



ВЫЯВЛЕННЫЙ ОКН подлежит государственной охране вплоть до принятия решения о его включении (не включении) в ЕГРОКН

Какие есть обязанности у правообладателя?

Если недвижимость является ОКН, то владение и пользование такими объектами осуществляется с учетом требований Федерального Закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

С целью сохранения ОКН и поддержания их в надлежащем состоянии предусмотрен ряд ограничений и запретов, как для собственников, так и для иных правообладателей (например, арендаторов).



Требования к содержанию и использованию ОКН



осуществлять расходы на содержание ОКН и поддержание в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

проводить работы по сохранению ОКН;

обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного ОКН;

соблюдать установленные требования к осуществлению деятельности в границах территории ОКН, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия (ст.51 73-ФЗ);

не проводить работы, изменяющие предмет охраны ОКН либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности ОКН;

не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного ОКН, ОКН, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны ОКН не определен;

Требования к содержанию и использованию ОКН

Обеспечение доступа к ОКН третьих лиц с установленными целями

Правообладатель обязан обеспечить доступ в целях реализации права граждан на доступ к культурным ценностям, популяризации ОКН, использования его при осуществлении научной, культурно-просветительной, образовательной, туристской, экскурсионной и (или) религиозной деятельности.

Право на доступ во внутренние помещения может быть только в том случае, если интерьер относится к предмету охраны ОКН.



Требования к содержанию и использованию ОКН

ВАЖНО!

незамедлительно извещать орган охраны ОКН обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред ОКН

не допускать ухудшения состояния территории ОКН, включенного в реестр, поддерживать территорию ОКН в благоустроенном состоянии



Собственник жилого помещения, являющегося ОКН, обязан выполнять требования к сохранению ОКН, обеспечивать его поддержание в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны ОКН.



Требования к содержанию и использованию ОКН

ВАЖНО!

В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории ОКН либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, **объектов, обладающих признаками ОКН**, правообладатель осуществляет следующие действия:

- незамедлительно приостанавливают работы;
- направляют в течение 3 рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный орган охраны ОКН.



Управление государственной охраны
объектов культурного наследия
Свердловской области



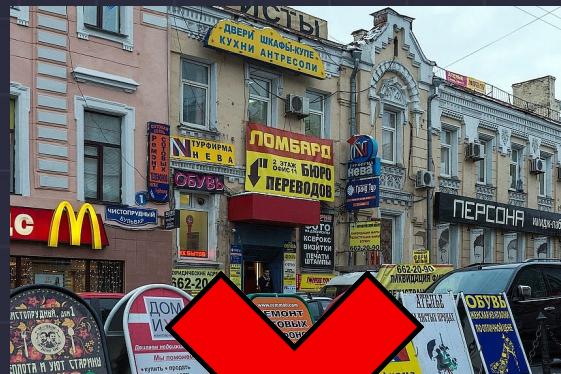
Как **НЕЛЬЗЯ** использовать ОКН

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов; предметов и веществ, загрязняющих его интерьер, фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения

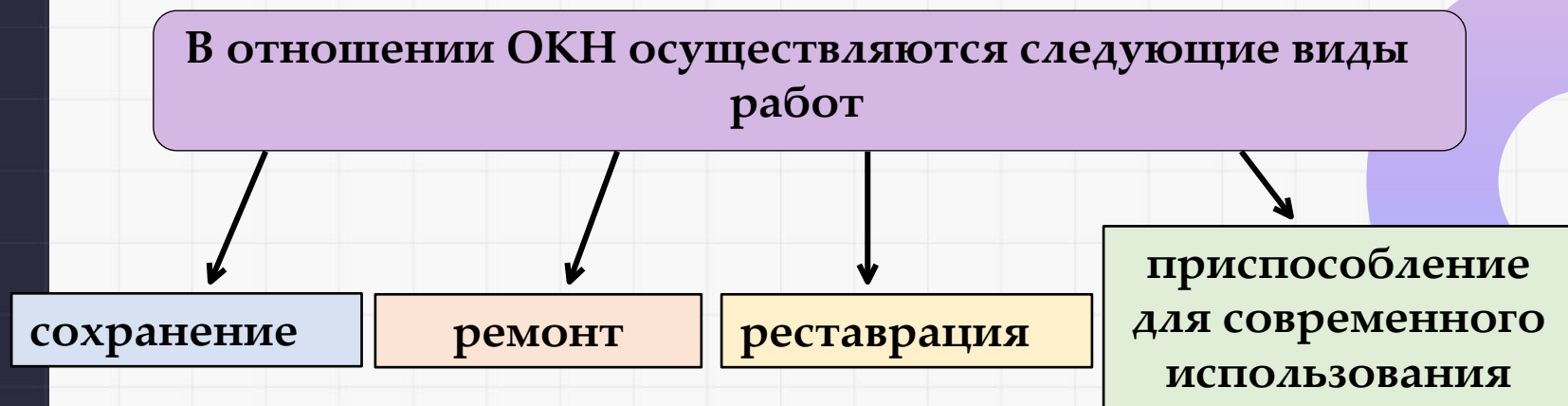
под производственные объекты с оборудованием, оказывающим динамическое и вибрационное воздействие на его конструкции

для размещения наружной рекламы (есть ограничения)

под производственные объекты и лаборатории, связанные с неблагоприятным температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ



Можно ли проводить реконструкцию или перепланировку?



Чтобы сделать ремонт или перепланировку в доме ОКН, нужно знать:

- 1) что именно в здании охраняется государством;
- 2) является ли конкретный элемент предметом охраны;
- 3) есть ли охранное обязательство.

Без этого нельзя не только разработать проект перепланировки, но даже поменять окна или двери.

ВАЖНО!

Любые работы в отношении ОКН возможны только в целях сохранения и только с письменного разрешения органа охраны ОКН на основании документации, согласованной с ним.

К проведению работ допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие лицензии от Минкультуры.

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

документ, в котором содержатся обязанности владельца или арендатора по сохранению объекта и ответственность за их нарушение.

*При заключении гражданско-правовой сделки необходимо соблюсти законом требования, которые зависят от наличия утвержденного охранного обязательства.

Если охранное обязательство оформлено

Договор купли-продажи должен содержать обязательство лица по выполнению требований, предусмотренных соответствующим охранным обязательством, порядок и условия их выполнения.

Охранное обязательство на нового собственника не оформляется!

Если охранное обязательство не оформлено

К договору прилагаются иные действующие охранные документы.

Охранные документы не оформлены

Собственник обязан выполнять предусмотренные законом обязанности и требования. Обязанности и требования фиксируются в договоре.



Плюсы и минусы покупки исторического дома

1

вклад в сохранение
культурного
наследия региона

2

уникальность
архитектурного
облика, которую
сложно встретить
среди массовой,
типовой застройки

3

удобная планировка,
просторные
помещения, высокие
потолки и окна,
декоративное
убранство интерьера
(например,
сохранившаяся
лепнина на потолке
или печь)

4

возможность
приобрести
историческую
недвижимость с
большим дисконтом,
чем помещение в
зданиях, не
представляющие
историческую
ценность

5

повышенный
пешеходный трафик,
здания-памятники
часто находятся в
центральных и
оживленных районах
города (актуально в
случае
использования ОКН
в коммерческих
целях)



1

большие финансовые расходы на
содержание и ремонт
(например, чтобы сделать ремонт
нужно привлечь фирму с
лицензией Минкультуры, а не
обычную строительную бригаду –
стоимость проведения работ в
таком случае будет выше)

2

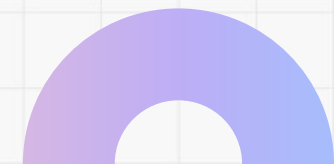
неликвидность объекта
(например, затраты на
реставрацию могут
окупиться только спустя
продолжительное время)

3

определенные
законодательные ограничения
(например, нельзя менять
внешний облик,
демонтировать декор,
перегружать здание
рекламными вывесками и т.д.)

4

любые действия с
ОКН необходимо
согласовывать с
органом охраны
ОКН



Источники информации об ОКН

Портал открытых данных
МИНКУЛЬТУРЫ РОССИИ
<https://opendata.mkrf.ru/>

Реестр лицензий на работу с ОКН

Реестр аттестованных
специалистов

Единый государственный
реестр ОКН

РОСРЕЕСТР
(публичная кадастровая карта)
<https://pkk.rosreestr.ru/>

сведения об отнесении объекта
недвижимости к ОКН

- сведения об Охранном обязательстве
- сведения границах территории ОКН, зонах охраны, защитных зонах ОКН

Официальный сайт Управления Государственной охраны
Свердловской области
<http://okn.midural.ru/>

Перечень ОКН Свердловской
области, включенных в ЕГРОКН

Перечень выявленных ОКН
Свердловской области

Сведения об утвержденных границах
территории ОКН

Сведения об утвержденных границах
зон охраны ОКН

Сведения об утвержденных
предметах охраны ОКН

Сведения об утвержденных
Охранных обязательствах

Общественное обсуждение
результатов государственной
историко-культурной экспертизы

Административные регламенты
государственных услуг

Административные регламенты
государственного надзора

Перечень НПА, содержащих
обязательные требования и тексты
НПА

Перечень обязательных требований,
являющихся предметом надзора

Перечень типовых нарушений
обязательных требований

Методические материалы по
соблюдению обязательных
требований

Обзоры правоприменительной
практики