



Культурна спадщина та укладення охоронного договору: що варто знати власникам і орендарям

Станіслав Бойко, старший юрист практики будівництва та капітальних інвестицій TOTUM LF для Ліга:Закон

Територію України заселено вже багато тисячоліть. Багато народів, які в різні епохи жили тут, створювали нашу історію, яка в тому чи іншому вигляді дійшла до сьогодення.

З метою захисту традиційного характеру середовища населених місць України та збереження їх самобутньої історії був затверджений Список історичних населених місць України ([постанова КМУ від 26 липня 2001 р. № 878](#)). У цьому списку перебуває близько 400 міст і селищ міського типу, він регулярно поповнюється.

У багатьох з міст знаходяться об'єкти архітектури, які є культурною спадщиною і повністю або частково збереглися в автентичному стані, демонструють ознаки епохи, стилів, традицій, будівельних технологій або є творами відомих авторів. У таких будинках, будівлях, спорудах продовжують проживати люди, розміщуються офіси або виробничі потужності підприємств.

При цьому частина з власників або орендарів цих площ навіть не здогадуються про їхній особливий статус.

Ми проаналізуємо такий кейс - звернення власника квартири, яка розташована в будинку-пам'ятці культурної спадщини місцевого значення.

Власне, питання: чи потрібно укласти охоронний договір на квартиру та які це створює для нього додаткові обмеження.

Особливості укладення охоронного договору на частину пам'ятки

На перший погляд, окремий договір на квартиру, що знаходиться в пам'ятці, не може бути укладений виходячи з таких причин:



- квартири, враховуючи загальну тенденцію експлуатації об'єктів культурної спадщини в радянський період та в період незалежної України, не можна вважати такими, що донесли до нашого часу цінність з естетичного, історичного, архітектурного, мистецького, наукового чи художнього погляду (за невеликим, на жаль, винятком);

- квартири в пам'ятках, у загальному своєму випадку, не зберегли свою автентичність. Так, автентичність - це одна з найголовніших властивостей об'єкта культурної спадщини, що характеризується збереженістю його первісної матеріально-технічної структури, форми та вигляду, ролі у навколишньому середовищі, що дозволяють розглядати його як історичне свідчення попередньої діяльності людини та твір мистецтва.

З іншого боку, чинне законодавство чітко передбачає можливість укладення охоронного договору як на всю пам'ятку, так і на її частину. **Частина пам'ятки** - окремі взаємопов'язані структурні частини (елементи), що мають певне призначення - фундаменти, стіни, фасади, інтер'єри, перекриття, дахи або покриття дахів, сходи, вікна, двері, балкони, лоджії, **окремі приміщення**, підвали, мансарди (п. 3.32 [ДБН А.2.2-14:2016](#) Склад та зміст науково-проектної документації на реставрацію пам'яток архітектури та містобудування).

Яке визначення квартири містить чинне законодавство? Відповідно до [ДБН В.2.2-15:2019](#) Житлові будинки. Основні положення, а саме: **квартира** - це комплекс взаємопов'язаних приміщень, що використовуються для проживання однієї сім'ї різного чисельного складу, який включає: основні приміщення - житлову (житлові) кімнату та підсобні приміщення (п. 3.15 [ДБН В.2.2-15:2019](#)).

Тож бачимо, що квартира цілком підходить під ознаку частини пам'ятки, на яку може бути укладений окремий охоронний договір. Можливість укладання таких договорів підтверджує й судова практика (наприклад, у [постанові від 23 грудня 2019 р. № 806/1536/18](#) Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду зауважив, що *укладення охоронних договорів позивачем і третіми особами щодо кожної з квартир не усуває можливості укладення охоронного договору об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку на весь будинок, оскільки багатоквартирний будинок у цілому, як і кожна квартира у будинку, є пам'яткою архітектури місцевого значення і потребує вжиття заходів до її збереження*).



Обмеження, що накладаються охоронним договором

Якщо з можливістю укладення договору на квартиру ми розібрались, то подальше питання в такому: які ж обмеження може містити такий охоронний договір?

В охоронному договорі можуть бути передбачені такі обмеження для власника/користувача:

- зазначення виключного цільового використання частини пам'ятки;
- здійснення продажу, передачі у володіння, користування чи управління частиною пам'ятки тільки після письмової згоди органу охорони культурної спадщини;
- зобов'язання утримувати пам'ятку (її частину) відповідно до вимог норм і правил пожежної безпеки, в належному санітарному та технічному стані;
- заборона використання частини пам'ятки як постійне або тимчасове житло (виняток - якщо це передбачено охоронним договором);
- розміщення реклами, інших написів та позначок на пам'ятці, її частинах та елементах, на її території та в її охоронній зоні тільки за попереднім погодженням з органом охорони культурної спадщини;
- забезпечення доступу до пам'ятки з метою її екскурсійного відвідування (при цьому в договорі зазначаються дні тижня та години відвідування; максимально допустима кількість відвідувачів, що можуть одночасно перебувати в приміщенні пам'ятки та на її території) тощо **(у разі коли пам'ятка або її частина вважається придатною для екскурсійного відвідування).**

Також слід зазначити, що в охоронному договорі зазначається режим використання пам'ятки. У разі невизначення режиму використання пам'ятки в охоронному договорі (наприклад, у разі якщо його не укладено) *на пам'ятці допускаються лише консервація, реставрація, музеєфікація, ремонт, пристосування.*



Відповідальність у разі неукладення охоронного договору

Чинним законодавством передбачена адміністративна та фінансова відповідальність за неукладення охоронного договору.

Адміністративна відповідальність може наступати за порушення вимог законодавства про охорону культурної спадщини (ст. 92 [КпАП](#)) або невиконання законних вимог посадових осіб органів охорони культурної спадщини (ст. 188-33 КпАП), що може призвести до накладення штрафу на фізичну особу від 850 до 1700 грн.

Що стосується фінансової відповідальності як окремого виду, то слід зазначити, **що вона застосовується лише до юридичних осіб**. Так, згідно зі ст. 44 [Закону «Про охорону культурної спадщини»](#) відповідний орган охорони культурної спадщини накладає на юридичну особу, яка є власником або уповноваженим ним органом чи замовником робіт, такі фінансові санкції:

- за ухилення власника пам'ятки або уповноваженого ним органу від підписання охоронного договору або за порушення ним режиму використання пам'ятки - у розмірі від 1700 до 17000 грн.;

- за невиконання припису органів охорони культурної спадщини - у розмірі від 850 до 1700 грн.

Висновок

Чинне законодавство передбачає існування обов'язку власника (користувача) частини пам'ятки укладати охоронний договір на частину пам'ятки (квартиру) з уповноваженим органом охорони культурної спадщини.

У разі відсутності добровільного волевиявлення з боку власника або користувача на укладення такого договору, враховуючи, що охоронний договір вважається адміністративним договором, зобов'язати укласти такий договір можна через суд (наприклад, [постанова ВС від 17 листопада 2022 р. по справі № 640/16767/21](#) або [постанова ВС від 9 жовтня 2023 р. у справі № 640/4637/21](#)).



TOTUM
Ю Р И Д И Ч Н А Ф І Р М А

+38 044 364 91 13
01001, Київ, провулок Т. Шевченка, 16

info@totum.ua
totum.ua

Також у судовому порядку можливе стягнення фінансових санкцій, накладених на власника (користувача) пам'ятки за невиконання припису з боку органів культурної спадщини щодо укладення договору (наприклад, [постанова ВС від 20 травня 2022 р. у справі № 640/16786/19](#)).

Залишилися питання? Із задоволенням проконсультуємо -
<https://totum.ua/practices/stroitelstvo-kapitalnye-investiczii/>