

В реестре объектов культурного наследия Орловской области в настоящий момент числится около двух тысяч объектов культурного наследия. Среди них музеи писателей-орловцев, памятники, установленные в честь различных деятелей и знаменательных событий прошлого и настоящего.

Охрана такого наследия имеет важное значение, поскольку каждый из объектов в культурном и историческом плане уникален по-своему. Государственная регистрация права и постановка на кадастровый учёт является одним из необходимых составляющих, обеспечивающих учёт и сохранность объектов культурного наследия Орловской области. Так, внесение объектов культурного наследия в ЕГРН является необходимой составляющей целевой модели «Постановка на кадастровый учёт земельных участков и объектов недвижимого имущества», направленной на повышение уровня инвестиционной привлекательности региона.

Основная часть отношений в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия регулируется Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» №73-ФЗ.

Одним из существенных отличий регистрации прав на объекты культурного наследия является одновременная государственная регистрация права для таких объектов с государственной регистрацией ограничения (обременения).

Так, при регистрации права собственности на объект культурного наследия в обязательном порядке регистрируется ограничение на запрет на совершение определённых действий с объектом и необходимость содержания собственником объекта в определённых условиях, например, не менять фасад здания, не производить перепланировки. На каждый объект культурного наследия выдаётся охранное обязательство, в котором полностью прописаны права и обязанности, которые необходимо соблюдать собственнику.

Если одновременно с заявлением о государственной регистрации прав на объект культурного наследия не будет представлено заявление о государственной регистрации ограничения (обременения) данного права, это послужит основанием для приостановления или отказа в государственной регистрации права.

Следует отметить, что ограничения (обременения) прав на объекты культурного наследия сохраняются при переходе права собственности или иных вещных прав на такие объекты к другому лицу. Договор, предусматривающий передачу права собственности на объект культурного наследия, должен содержать перечень обязательств нового владельца по выполнению требований, необходимых для содержания и использования объекта, представляющего собой культурную и историческую ценность.

Если к моменту заключения договора, предусматривающего передачу права собственности на объект культурного наследия, действует охранное обязательство в отношении такого объекта, то в этом случае договор должен содержать перечень обязательств лица, у которого возникает право собственности, по выполнению требований соответствующего охранного обязательства, порядок и условия их выполнения.

На каждый объект культурного наследия выдаётся паспорт объекта культурного наследия. В него вносятся основные сведения об объекте: наименование, время возникновения, вид, местонахождение, категория историко-культурного значения, предмет охраны, фотография и др.

Часто при выборе объекта недвижимости потенциальные арендаторы, покупатели сталкиваются с объектами культурного наследия. В этом случае необходимо знать тонкости, связанные с их использованием и реализацией.