



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 8-КГ24-7-К2

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 февраля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего  
судей

Асташова С.В.,  
Киселёва А.П. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску департамента охраны объектов культурного наследия Ярославской области к Карпову Павлу Аркадьевичу, Думенкову Михаилу Александровичу, Думенкову Александру Петровичу о понуждении к исполнению обязательств в области сохранности, популяризации и охраны объекта культурного наследия

по кассационной жалобе Карпова Павла Аркадьевича на решение Кировского районного суда г. Ярославля от 17 мая 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ярославского областного суда от 3 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 11 апреля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав представителя Карпова П.А. – Махалкина Р.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации



14 декабря 2020 г. ответчикам как собственникам помещений, расположенных в этом здании, истцом направлено охранное обязательство, утверждённое приказом Департамента от 23 ноября 2020 г. № 45, и приложение к нему в виде акта технического состояния объекта культурного наследия от 20 ноября 2020 г.

В акте технического состояния объекта культурного наследия определён состав (перечень) видов работ по сохранению объекта культурного наследия и сроки их проведения.

Так, собственникам помещений в здании до 1 ноября 2021 г. следовало произвести ремонт фасадов объекта культурного наследия, а также установить информационную надпись о нём.

Обоснованных возражений на акт технического состояния от ответчиков не поступало. Требования охранного обязательства ответчиками до настоящего времени не исполнены, что подтверждается актом обследования от 26 января 2023 г.

Установив, что ответчики не исполнили обязанность по ремонту фасадов объекта культурного наследия и по установке информационных надписей, содержащих сведения об этом объекте культурного наследия, суд первой инстанции пришел к выводу об удовлетворении иска.

Как указал суд первой инстанции, поскольку предмет охранного обязательства – объект культурного наследия – неделим, то обязанность ответчиков как собственников помещений в таком объекте является солидарной.

С выводами суда согласились суд апелляционной инстанций и кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с принятыми судебными постановлениями согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 3 статьи 2 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон об объектах культурного наследия, в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений) имущественные отношения, возникающие при сохранении, использовании, популяризации и государственной охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, регулируются гражданским законодательством Российской Федерации с учётом особенностей, установленных данным законом.

Согласно статье 47<sup>2</sup> Закона об объектах культурного наследия требования к сохранению объекта культурного наследия, включённого в реестр, должны предусматривать консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер (пункт 1).

Состав (перечень) видов работ по сохранению объекта культурного наследия, включённого в реестр, выявленного объекта культурного наследия, сроки (периодичность) проведения таких работ определяются соответствующим

органом охраны объектов культурного наследия, определённым пунктом 7 статьи 47<sup>6</sup> этого закона, с учётом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включённого в реестр, выявленного объекта культурного наследия на основании составленного соответствующим органом охраны объектов культурного наследия акта технического состояния объекта культурного наследия, включённого в реестр, выявленного объекта культурного наследия с учётом вида данного объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования объекта культурного наследия (пункт 2).

Статьёй 42 Закона об объектах культурного наследия определено, что под ремонтом памятника понимаются научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях поддержания в эксплуатационном состоянии памятника без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны.

В пункте 1 статьи 47<sup>3</sup> Закона об объектах культурного наследия указано, что при содержании и использовании объекта культурного наследия, включённого в реестр, выявленного объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47<sup>6</sup> данного закона, лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, обязаны осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

Согласно статье 47<sup>6</sup> Закона об объектах культурного наследия в охранном обязательстве собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включённого в реестр, указываются требования в отношении объекта культурного наследия, включённого в реестр, предусмотренные пунктами 1–3 статьи 47<sup>3</sup> данного закона (пункт 1).

Охранным обязательством устанавливаются требования к сохранению объекта культурного наследия в соответствии со статьёй 47<sup>2</sup> данного закона (подпункт 1 пункта 2 этой статьи).

Как указано в пункте 11 этой же статьи, если иное не установлено данным пунктом, охранное обязательство подлежит выполнению физическим или юридическим лицом, которому объект культурного наследия, включённый в реестр, принадлежит на праве собственности, в том числе в случае, если указанный объект находится во владении или в пользовании третьего лица (третьих лиц) на основании гражданско-правового договора.

Содержащиеся в охранном обязательстве требования, предусмотренные статьями 47<sup>2</sup>–47<sup>4</sup> названного закона, в отношении объекта культурного наследия, являющегося многоквартирным домом либо жилым или нежилым помещением в многоквартирном доме, подлежат выполнению лицами, указанными в статье 56<sup>1</sup> этого закона (абзац 9 пункта 11 статьи 47<sup>6</sup>).

В соответствии со статьёй 56<sup>1</sup> Закона об объектах культурного наследия в случае, если объектом культурного наследия или его частью является многоквартирный дом либо жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме, требования в отношении объекта культурного наследия в зависимости от предмета охраны могут быть установлены в отношении такого дома в целом, жилых или нежилых помещений в нём, а также общего имущества в многоквартирном доме (пункт 2).

Охранные обязательства, содержащие требования в отношении многоквартирного дома в целом и общего имущества многоквартирного дома, все жилые помещения которого находятся в частной собственности, подлежат выполнению всеми собственниками помещений в многоквартирном доме либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятому не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом (пункт 3).

Согласно имеющейся в материалах дела выписке из ЕГРН объект культурного наследия является многоквартирным жилым домом площадью 597,9 кв.м, состоящим из жилых помещений (квартир) с кадастровыми номерами: [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED].

Собственником трёхкомнатной квартиры с кадастровым номером [REDACTED] площадью 197,3 кв.м, расположенной на первом этаже здания, является Думенков А.П.

На втором этаже находится семикомнатная квартира с кадастровым номером 76:[REDACTED] площадью 159 кв.м, которая на праве общей долевой собственности принадлежит: Карпову П.А. – 31/159 доли и Думенкову М.А. – 128/159 доли.

Думенкову М.А. принадлежат двухкомнатная квартира с кадастровым номером [REDACTED] площадью 42,3 кв.м и десятикомнатная квартира с кадастровым номером [REDACTED] площадью 199,5 кв.м, находящиеся на первом и третьем этажах соответственно.

В силу приведенных выше положений закона собственники помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом культурного наследия, обязаны осуществлять расходы на его содержание и поддержание в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии пропорционально доле в праве собственности на этот объект культурного наследия.

Однако, суды при принятии решения сделали неправильный вывод о возможности возложения на ответчиков солидарной ответственности, ошибочно сославшись на положения пункта 1 статьи 322 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Применительно к обстоятельствам настоящего дела ни законом, ни каким-либо договором солидарная ответственность для ответчиков как собственников помещений в объекте культурного наследия не предусмотрена.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым отменить решение Кировского районного суда г. Ярославля от 17 мая 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ярославского областного суда от 3 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 11 апреля 2024 г., а дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</sup>, 390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Кировского районного суда г. Ярославля от 17 мая 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ярославского областного суда от 3 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 11 апреля 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи