



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-255-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19 августа 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,  
судей Киселёва А.П. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации Краснодарского края в лице управления государственной охраны объектов культурного наследия к Триандофилиди Любови Юрьевне о понуждении к исполнению требований по сохранению выявленного объекта культурного наследия,

по кассационной жалобе Триандофилиди Любови Юрьевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 октября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 15 января 2025 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения представителя Триандофилиди Л.Ю. – Ардакова А.В. по дов. от 30 мая 2024 г., поддержавшего доводы кассационной жалобы, и представителя администрации Краснодарского края Шпака П.С. по дов. от 5 февраля 2025 г. № 01-08-81/25, возражавшего против удовлетворения жалобы,

**установила:**

администрация Краснодарского края в лице управления государственной охраны объектов культурного наследия обратилась в суд с иском к Триандофилиди Л.Ю. о понуждении к исполнению требований по сохранению выявленного объекта культурного наследия и просила возложить на Триандофилиди Л.Ю. обязанность в течение трёх месяцев с момента вступления решения суда в законную силу организовать работу по разработке и представлению в региональный орган охраны объектов культурного наследия на согласование научно-проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Здание старого корпуса № 3 санатория «Москва» (уточнённое наименование: Дача)», расположенного по адресу: [REDACTED], возложить на Триандофилиди Л.Ю. обязанность в течение одного года с момента согласования региональным органом охраны объектов культурного наследия научно-проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта, культурного наследия «Здание старого корпуса № 3 санатория «Москва» (уточнённое наименование: Дача)», расположенного по адресу: [REDACTED], выполнить комплекс работ по сохранению указанного объекта культурного наследия.

Решением Белореченского районного суда Краснодарского края от 3 февраля 2023 г. исковые требования администрации Краснодарского края удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 8 июня 2023 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 10 октября 2023 г. состоявшиеся по делу судебные постановления отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении решением Белореченского районного суда Краснодарского края от 3 апреля 2024 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 октября 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу постановлено новое решение об удовлетворении иска.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 15 января 2025 г. определение суда апелляционной инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Триандофилиди Л.Ю. просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 16 июля 2025 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, собственником нежилого здания с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], является Триандофилиди Л.Ю.

Указанный объект – «Здание старого корпуса № 3 санатория «Москва», как вновь выявленный объект культурного наследия, представляющий научную, художественную или иную культурную ценность, состоит на государственной охране в соответствии с приказом комитета по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края от 28 апреля 1999 г. № 26-п, а также распоряжения указанного органа от 12 февраля 2002 г. № 2-р.

В управление государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края из администрации Хостинского внутригородского района муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края поступила информация о нарушении законодательства при проведении строительных работ, в результате чего выявленный объект культурного наследия «Здание старого корпуса № 3 санатория «Москва», расположенный по адресу: [REDACTED], повреждён в ходе проведения демонтажных работ.

Из постановления дознавателя ОД ОП (Хостинский район) УВД по г. Сочи ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 22 декабря 2022 г. о возбуждении уголовного дела по факту совершения преступления, предусмотренного частью 1 статьи 243 Уголовного кодекса Российской Федерации, следует, что в неустановленный в ходе дознания период, но не позднее 23 ноября

2022 г., неустановленные лица, осознавая незаконный характер своих действий, в нарушение пункта 1 части 5 статьи 51 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), произвели демонтажные работы здания старого корпуса № 3 санатория «Москва» («Дача Покровского, начало XX века») по адресу: [REDACTED]. При этом попыток сохранить объект культурного наследия не предпринималось.

Данные действия неустановленных лиц повлекли повреждение объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации – здание старого корпуса № 3 санатория «Москва» («Дача Покровского, начало XX века»).

Согласно выписки из ЕГРН от 3 декабря 2022 г. сведения о включении указанного объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия отсутствуют.

Представленный истцом градостроительный план от 22 августа 2022 г. не содержит информации о том, что в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] расположен объект культурного наследия, напротив, в графе 3.2 градостроительного плана «объекты, включённые в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» указано: «информация отсутствует».

Вместе с тем, лист 16 градостроительного плана содержит общие сведения о том, что земельный участок расположен на территории исторического поселения регионального назначения, а также что градостроительная деятельность в историческом поселении должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включённых в реестр, выявленных объектов культурного наследия, предмета охраны исторического поселения.

В выписке из ЕГРН об объекте недвижимости (нежилое здание, общей площадью 352,8 кв.м, с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED]) также отсутствуют сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия и о наличии каких-либо ограничений в использовании данного объекта недвижимости.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства, руководствуясь статьями 7, 16<sup>1</sup>, 18, 33, 36, 40, 47<sup>6</sup> Закона об объектах культурного наследия, исходил из того, что ответчик не был уведомлен о включении принадлежащего ему здания в списки вновь выявленных объектов культурного наследия.

Суд апелляционной инстанции, повторно исследовав и оценив доказательства, пришёл к выводу о том, что отсутствие уведомления собственника о включении

принадлежащего ему объекта недвижимости в перечень объектов культурного наследия не освобождает его от обязанности по сохранению объекта культурного наследия при наличии таких сведений в иных общедоступных документах.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 7 статьи 3 Закона об объектах культурного наследия сведения о границах территории объекта культурного наследия, подлежащие включению в акты соответствующих органов охраны объектов культурного наследия, указанные в пункте 5 данной статьи и части 4 статьи 17 Федерального закона от 22 октября 2014 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», должны содержать графическое описание местоположения границ территории объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Сведения о границах территории объекта культурного наследия, об ограничениях использования объекта недвижимого имущества, находящегося в границах территории объекта культурного наследия, вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений, указанных в данном пункте, не является основанием для несоблюдения требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, установленных земельным законодательством Российской Федерации и статьёй 51 этого федерального закона.

В соответствии со статьёй 33 Закона об объектах культурного наследия объекты культурного наследия, включённые в реестр, выявленные объекты культурного наследия подлежат государственной охране в целях предотвращения их повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика и интерьера (в случае, если интерьер объекта культурного наследия относится к его предмету охраны), нарушения установленного порядка их использования, незаконного перемещения и предотвращения других действий, могущих причинить вред объектам культурного наследия, а также в целях их защиты от неблагоприятного воздействия окружающей среды и от иных негативных воздействий (пункт 1).

Государственная охрана объектов культурного наследия включает в себя, в том числе, осуществление в случаях и порядке, установленных названным законом

мер по обеспечению сохранности объектов культурного наследия (подпункт 9 пункт 2).

Под сохранением объекта культурного наследия в соответствии с пунктом 1 статьи 40 названного закона понимаются меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования.

В соответствии с пунктом 1 статьи 47<sup>6</sup> данного закона охрана объектов культурного наследия обеспечивается в том числе заключением охранного обязательства объекта культурного наследия, предусматривающего определённые требования, направленные на сохранение, содержание и использование объекта в случае угрозы ухудшения его состояния согласно пункту 8 статьи 16<sup>1</sup> Закона об объектах культурного наследия региональный орган охраны объектов культурного наследия не позднее трёх рабочих дней со дня получения информации от органа регистрации прав уведомляет собственника и (или) иного законного владельца объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, о включении указанного объекта в перечень выявленных объектов культурного наследия с приложением копии решения о включении объекта в указанный перечень, а также о необходимости выполнять требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия, определённые пунктами 1–3 статьи 47<sup>3</sup> названного федерального закона.

При разрешении спора судебные инстанции установили, что Триандофилиди Л.Ю. охранных документов в отношении выявленного здания, обладающего признаками объекта культурного наследия, не выдавалось, ограничения прав на земельный участок, принадлежащий ей на праве собственности, на котором было расположено данное нежилое здание, не устанавливались. При этом сведения в ЕГРН о включении указанного объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия отсутствуют.

Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, включённого в реестр, выявленного объекта культурного наследия установлен статьёй 45 названного закона.

В силу абзаца третьего пункта 5 данной статьи 45 восстановление памятников истории и культуры осуществляется посредством реставрации исключительно физическими лицами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в установленном им порядке, состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также физическими лицами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в установленном им порядке, являющимися индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия.

Поскольку собственник объекта недвижимости не обладал сведениями о включении принадлежащего ему здания в списки вновь выявленных объектов культурного наследия, выводы о необходимости принятия мер по сохранению последним такого объекта нельзя признать правильными.

Кроме того, судом не дана оценка сведениям о том, что названный объект фактически демонтирован, а следовательно, речь идёт не о сохранении, а о воссоздании этого объекта.

Применительно к объектам культурного наследия допускается их воссоздание в порядке, установленном статьей 47 Закона об объектах культурного наследия.

В силу пункта 1 данной статьи воссоздание утраченного объекта культурного наследия осуществляется посредством его реставрации в исключительных случаях при особой исторической, архитектурной, научной, художественной, градостроительной, эстетической или иной значимости указанного объекта и при наличии достаточных научных данных, необходимых для его воссоздания.

Приведённые в данной норме обстоятельства судом апелляционной инстанции не устанавливались и оценки им не давалось.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут быть устранены только посредством отмены обжалуемых судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

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

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 октября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 15 января 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи