

А. В. Бойко^{1✉}, О. И. Малыгина²

Проблема внесения кадастровых сведений об объектах культурного наследия в НСПД на примере объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Пафнутьево-Боровского монастыря»

¹Московский университет геодезии и картографии (МИИГАиК),
г. Москва, Российская Федерация

²Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация
e-mail: boyk-andrey@yandex.ru

Аннотация. В статье рассматривается проблема отсутствия кадастровых сведений об объектах культурного наследия (ОКН) в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) и их отображения на Публичной кадастровой карте. На примере объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Пафнутьево-Боровского монастыря» авторы демонстрируют, что, несмотря на наличие регистрации в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (ЕГРОКН), сведения о границах территории, зданиях и сооружениях в составе ансамбля в ЕГРН отсутствуют, а земельный участок значится как незастроенный. Выявлены основные причины сложившейся ситуации: исторические изменения застройки, утрата документации, сложность постановки на учёт каждого отдельного здания в составе комплекса и высокие финансовые затраты на проведение кадастровых работ. В качестве путей решения предложено законодательно закрепить возможность учёта монастырских ансамблей как единых недвижимых комплексов, разработать специальные правила кадастрового учёта для объектов религиозного назначения, предусмотреть целевые субсидии и усилить межведомственное взаимодействие. Сделан вывод о необходимости совершенствования системы кадастрового учёта для обеспечения сохранности историко-культурного наследия и эффективного управления такими объектами.

Ключевые слова: объект культурного наследия, кадастровый учёт, Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), Публичная кадастровая карта, ансамбль монастыря, Пафнутьево-Боровский монастырь, кадастровые сведения, межведомственное взаимодействие, единый недвижимый комплекс, сохранение наследия

A. V. Boiko^{1✉}, O. I. Malygina²

The problem of adding cadastral information about cultural heritage sites to the NSDP, using the example of the Pafnutiev-Borovsky Monastery Ensemble, a cultural heritage site of federal significance

¹Moscow University of Geodesy and Cartography (MIIGAiK), Moscow, Russia Federation

²Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: boyk-andrey@yandex.ru

Abstract. The article discusses the problem of the lack of cadastral information about cultural heritage sites (KHS) in the Unified State Register of Real Estate and their display on the Public Cadastral Map. Using the example of the cultural heritage site of federal significance «The Ensemble of the Pafnutiev-Borovsky Monastery», the authors demonstrate that, despite the registration in the Unified State Register of Cultural Heritage Sites, there is no information about the boundaries of the territory, buildings, and structures within the ensemble in the USRRE, and the land plot is listed as undeveloped. The main reasons

for this situation have been identified: historical changes in the building layout, loss of documentation, difficulties in registering each individual building as part of the complex, and high financial costs for conducting cadastral work. As a solution, it is proposed to legislate the possibility of registering monastery ensembles as single real estate complexes and to develop special rules for cadastral work.

Keywords: cultural heritage site, cadastral registration, Unified State Register of Real Estate (USRRE), Public Cadastral Map, monastery ensemble, Pafnutiev-Borovsky Monastery, cadastral information, interdepartmental interaction, unified real estate complex, heritage preservation

Введение

Объекты культурного наследия – это архитектурные ансамбли, исторические здания, памятники, объекты археологического наследия и достопримечательные места, имеющие не только историческую, но и культурную ценность. Объекты культурного наследия признаются таковыми на основании исторических, археологических, архитектурно-градостроительных исследований. Объекты федерального значения – объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной, мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры Российской Федерации, а также объекты археологического наследия.

На одном из заседаний Совета при Президенте по культуре и искусству, посвящённом в т. ч. вопросам сохранения историко-культурного наследия, Президент РФ В. В. Путин отметил: «Сохранение исторической памяти – один из ключевых приоритетов. Особая роль здесь принадлежит материальному культурному наследию».

Методы и материалы

В научной статье «Сведения об объектах культурного наследия, необходимые для кадастрового учета объектов недвижимости» авторами отмечено, что проведение кадастрового учета объектов недвижимости необходимо для установления факта существования того или иного объекта с присущими ему уникальными характеристиками. [1]

В Российской Федерации отношения в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия регулируются Федеральным законом от 25.05.2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Закон определяет, в частности, порядок создания и ведения Единого государственного реестра объектов культурного наследия, особенности владения, пользования и распоряжения такими объектами и требования по их охране. В соответствии со статьёй три ансамбли – четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединённых памятников, строений и сооружений фортификационного, дворцового, жилого, общественного, административного, торгового, производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения, в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений, которые могут быть отнесены к градостроительным ансамблям; произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства (сады, парки, скверы, бульвары), некрополи.

Результаты

Ансамбли древних монастырей, которые веками служили духовными и просветительскими центрами, формировавшие самобытность края и являющиеся знаковыми местами для многих поколений представляют особую ценность среди объектов культурного наследия. В условиях комплексного развития сельских территорий необходимо постоянно актуализировать кадастровые сведения для бережного сохранения исторического и культурного наследия предков, воплощённого в старинных постройках. Однако, до настоящего не урегулирована проблема, связанная с внесением в ЕГРН и размещением на Публичной кадастровой карте сведений о многих ОКН и по большей части эти сведения, просто отсутствуют.

Срок внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о зданиях – объектах культурного наследия составляет 15 рабочих дней с даты поступления в Росреестр документов (сведений) в порядке межведомственного информационного взаимодействия. Это положение закреплено в части 1 статьи 34 Федерального закона от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Необходимость внесения таких сведений подтверждена в письме Росреестра от 07.07.2022 года № 13-5664-АБ/22. Статья 20 №73-ФЗ определяет порядок ведения реестра объектов культурного наследия, включающего регистрацию объекта культурного наследия в реестре, документационное обеспечение реестра, мониторинг данных об объектах культурного наследия, исправление содержащейся в реестре ошибки, повлекший повторный учет объекта культурного наследия в реестре.

Пунктом три установлено, что в реестр вносятся сведения, указанные в акте федерального закона охраны объектов культурного наследия о присвоении объекту культурного наследия регистрационного номера в реестре, а также подпункт 8.1 обязывает вносить в реестр сведения о наличии или об отсутствии защитной зоны объекта культурного наследия (копия акта регионального органа охраны объектов культурного наследия об утверждении графического описания местоположения границ данной зоны с перечнем координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости, режима использования земель в границах защитной зоны).

Рассмотрим в качестве примера отсутствия кадастровых сведений об объекте культурного наследия федерального значения «Ансамбль Пафнутьево-Боровского монастыря», который расположен в Калужской области, Боровский район, г. Боровск, ул. Дмитрова, д. 1, основанный преподобным Пафнутием Боровским в 1444 году на возвышенности при впадении реки Истерьмы в Протву.

Реквизиты правовых актов о постановке на охрану: Постановление Совета Министров РСФСР от 30.08.1960 №1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР», регистрация в реестре: 401620647730006. Границы территории объекта культурного наследия утверждены приказом управлением по охране объектов культурного наследия Калужской области от 13.09.2019 г. №260 «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного

наследия федерального значения «Ансамбль Пафнутьево-Боровского монастыря». Зоны охраны объекта культурного наследия утверждены решением исполнительного комитета Калужского областного Совета народных депутатов от 14.11.1983 № 766 «Об утверждении проектов охранных зон для памятников истории и культуры г. Боровска и ансамбля бывшего Пафнутьев-Боровского монастыря».

На рис. 1 приведен скриншот с Публичной кадастровой карты со сведениями о земельном участке с кадастровым номером 40:03:100133:293 на котором расположен объект культурного наследия федерального значения «Ансамбль Пафнутьево-Боровского монастыря».



Рис. 1. Скриншот с Публичной кадастровой карты со сведениями о земельном участке с кадастровым номером 40:03:100133:293

В Публичную кадастровую карту внесены следующие сведения: вид объекта недвижимости: земельный участок; вид земельного участка: многоконтурный участок; дата присвоения: 24.12.2024; кадастровый номер 40:03:100133:293; кадастровый квартал 40:03:100133; адрес: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Дмитрова, д. 1; площадь уточненная 122 048 кв. м; статус: учтенный; категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для размещения монастыря и прилегающей лесопарковой зоны, системы прудов и сада; форма собственности: частная; кадастровая стоимость 40 815 116,4 руб.; удельный показатель кадастровой стоимости 334,42 руб./кв. м. На Публичной кадастровой карте рассматриваемый участок значится как незастроенный, сведения о зданиях и сооружениях не внесены, также нет сведений об объекте культурного наследия народов РФ федерального значения, хотя ансамбль монастыря зарегистрирован в ЕГРОКН под рег. № 401620647730006.

В ансамбль монастыря входят: собор Рождества Пресвятой Богородицы, церковь Ильи Пророка, церковь Митрофана Воронежского, трапезный храм Рождества Христова и другие постройки монастырского подворья, для того, чтобы в этом убедиться нужно выбрать и подключить Единую электронную картографическую основу (ортофото), скриншот которого представлен на рис. 2.



Рис. 2. Скриншот с Публичной кадастровой карты со сведениями о земельном участке с кадастровым номером 40:03:100133:293 с подключённой Единой электронной картографической основой (ортофото)

Отсутствие кадастровых сведений создают риски утраты историко-культурного наследия, ограничивает возможности реставрации и использования исторических объектов.

Снежинская Е.Ю в своей научной статье отмечает, что утрата объектов культурного наследия, градостроительные ошибки и нарушения требований пользования территориями таких объектов – все это следствие отсутствия сведений о памятниках истории в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Постановка на кадастровый учет и внесение в ЕГРН сведений об объектах культурного наследия является в настоящее время актуальной задачей, эти процедуры позволяют осуществлять охрану исторического наследия со стороны органов государственной власти. [2]

Обсуждение

Полноценное включение для монастырей и церквей в Единый государственный реестр недвижимости связана с комплексом сложностей, обусловленных их статусом объектов культурного наследия, исторической спецификой, правовыми и техническими аспектами учёта. Монастырские комплексы веками изменялись: достраивались новые здания, перестраивались старые, многое утрачено или восстановлено частично, документация часто утрачена и не соответствует современным стандартам или содержит противоречия.

Проблемой является и то, что монастырские ансамбли часто рассматриваются не как единое целое, а как совокупность отдельных объектов, так возникает необходимость ставить на учёт каждое здание отдельно, что влечёт значительные затраты на подготовку документов для кадастрового учёта (геодезические изыскания, технические планы, историко-культурные экспертизы), все это требует значительных ресурсов, которых нет у большинства монастырей. Для

решения сложившейся ситуации для упрощения кадастрового учёта монастырских комплексов и церквей как объектов культурного наследия нужно:

- закрепить на законодательном уровне в соответствии со статьёй 133.1 Гражданского кодекса РФ возможность постановки на кадастровый учёт монастырских ансамблей как единого недвижимого комплекса, а не совокупности отдельных зданий. Это позволит учесть историческую целостность объекта, сократить количество кадастровых процедур и снизить затраты на их проведение. Введение единого правового статуса для ансамбля упростит административные, правовые и управленческие процессы, связанные с владением, использованием и сохранением объекта культурного наследия, так как все элементы комплекса подпадают под охрану в рамках одного охранного обязательства, что упрощает согласование реставрационных и иных работ;

- разработать и утвердить специальные правила кадастрового учёта для объектов религиозного назначения, являющихся ОКН, с возможностью использования исторических планов и чертежей, с учетом особых требования к техническим планам, которые обеспечат комплексный подход, включающий нормативно-правовое регулирование, методическую поддержку и межведомственное взаимодействие;

- предусмотреть целевые субсидии из федерального и региональных бюджетов на проведение кадастровых работ. Необходимо разработать или дополнить существующие нормативные акты, такие как приказы Росреестра, Минкультуры или региональные законы, регулирующие порядок предоставления субсидий, критерии отбора получателей, требования к проектам и отчётность. Субсидии могут предоставляться религиозным организациям, уполномоченным органам управления ОКН или кадастровым инженерам/организациям, выполняющим работы по договору;

- усилить межведомственное взаимодействие для прямого обмена данными между религиозными организациями, органами охраны ОКН и Росреестром. Это необходимо для повышения эффективности управления религиозными ОКН, упрощения процедур их сохранения и учёта, а также минимизации рисков ошибок и задержек внесения кадастровых сведений. Необходима разработка единого специализированного портала, возможно части НСПД, где будут аккумулироваться данные о религиозных ОКН, включая исторические документы, сведения о предмете охраны, кадастровые данные, информацию о проведённых и планируемых работах с открытым доступом к платформе для всех участников межведомственного взаимодействия.

Заключение

Совершенствование системы кадастрового учёта объектов религиозного назначения, отнесённых к культурному наследию, важная часть государственной политики в сфере сохранения историко-культурного достояния. Внесение полных и достоверных сведений о монастырских ансамблях в ЕГРН устраняет правовые неопределённости и создаёт базу для долгосрочного планирования реставрационных мероприятий, развития культурного туризма и просветительской деятельности,

направленной на формирование культурной идентичности общества.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Куличева, Д. Н. Сведения об объектах культурного наследия, необходимые для кадастрового учета объектов недвижимости / Д. Н. Куличева // Актуальные научные исследования: сборник статей VI Международной научно-практической конференции: в 4 ч., Пенза, 05 июня 2022 года. Том Часть 1. – Пенза: Наука и Просвещение (ИП Гуляев Г.Ю.), 2022. – С. 169-171. – EDN AALBUR. - Текст: непосредственный.
2. Снежинская, Е. Ю. Регистрационный анализ и паспортная характеристика объекта культурного наследия федерального значения - павильона № 32-34 «Космос» на ВДНХ / Е. Ю. Снежинская // Юрисконсульт в строительстве. – 2020. – № 9. – С. 37-47. – EDN LCDPLM. - Текст: непосредственный.

© А. В. Бойко, О. И. Малыгина, 2026