ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА

Дата поступления рукописи в редакцию: 18.08.2026 г. DOI: 10.24412/2224-9133-2026-9-71-74
Дата принятия рукописи в печать: 01.10.2026 г.

ЗУБЕНКО Юлия Сергеевна,
доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин Барнаульского юридического института МВД России, кандидат юридических наук, доцент, e-mail: zubenkoyulia@mail.ru

К ВОПРОСУ О ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ С ОБЪЕКТАМИ АРХЕОЛОГИЧЕСКОГО НАСЛЕДИЯ: БАЛАНС ЧАСТНЫХ И ПУБЛИЧНЫХ ИНТЕРЕСОВ

Аннотация. *В работе рассматривается насущный вопрос согласования частных и публичных интересов в судебной практике по вопросам охраны и использования объектов археологического наследия. Исследователь изучает правовые инструменты, определяющие взаимодействие владельцев земли и государства в сфере сохранения исторического достояния. Особое внимание уделяется анализу прецедентов, демонстрирующих сложные юридические и этические дилеммы при реализации нормативной базы об объектах археологического наследия. По итогам исследования делается вывод о необходимости усиления частной ответственности за объекты археологического наследия для достижения оптимального баланса интересов. Также отмечается важность формирования общественного мнения о том, что такие объекты являются выгодными для инвестирования, а не обременением или ограничением права собственности.*

Ключевые слова: *объект археологического наследия, закон, судебная практика, земельные участки, частные и публичные интересы.*

ZUBENKO Yulia Sergeevna,
Associate Professor at the Department of Civil Law Disciplines of the Barnaul Law Institute of the Ministry of Internal Affairs of Russia Candidate of Legal Sciences, Associate Professor

ON THE ISSUE OF LAND PLOTS WITH ARCHAEOLOGICAL HERITAGE OBJECTS: BALANCING PRIVATE AND PUBLIC INTERESTS

Annotation. *The paper examines the pressing issue of reconciling private and public interests in judicial practice regarding the protection and use of archaeological heritage sites. The researcher studies the legal instruments that define the interaction between landowners and the state in the field of preserving historical heritage. Special attention is paid to the analysis of precedents that demonstrate complex legal and ethical dilemmas in the implementation of the regulatory framework concerning archaeological heritage sites. Based on the study, the conclusion is drawn that it is necessary to strengthen private liability for archaeological heritage sites in order to achieve an optimal balance of interests. It is also noted that it is important to shape public opinion that such objects are beneficial for investment, rather than a burden or restriction on property rights.*

Key words: *archaeological heritage site, law, judicial practice, land plots, private and public interests.*

Введение

Тема баланса частных и публичных интересов в цивилистической науки не теряет актуальности на протяжении 25 лет [2, с.289] , судя по количеству научных работ. Давно устоялось мнение, что «проблема согласования публичного и частного интереса в нормах гражданского законодательства имеет особое значение, так как именно в гражданском праве наиболее полно прослеживается интеграция частноправовых и публично-правовых начал» [10,с.7].

Не смотря на ярко выраженный публичный интерес в отношении объектов археологического наследия, законодательство регулирующее, отношения связанные с объектами археологического наследия имеет межотраслевой характер. Отношения, возникающие по поводу объектов археологического наследия, носят комплексный характер. В последние годы тематика исследования объектов археологического наследия существенно повысилась именно в цивилистическом аспекте. В частности, высказано мнение, что: «Исследуемая проблема является многоаспектной, находящей свое отражение в различных сферах правовых и общественных отношений, выявляющейся в первую очередь в особой для цивилистов конституционно-правовой плоскости, которая представляется в сочетании обязанности по сохранению ОКН с возможностью свободной и не ограничиваемой произвольно реализацией принадлежащих субъектам прав» [9].

Соответственно, исследование этого вопроса требует внимания. Цель - выявить наиболее оптимальное согласование частных и публичных интересов в отношении объектов археологического наследия.

Проблемы, связанные с обнаружением на частном земельном участке объекта археологического наследия.

Основным законом, регулирующим отношения связанные с объектами археологического наследия является Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» от 25.06.2002 № 73-ФЗ [12]. В 2013 года вступил в силу Закон № 245-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части пресечения незаконной деятельности в области археологии» [11], которым были внесены существенные изменения, в частности, «объекты археологического наследия, а также все археологические предметы, залегающие на поверхности земли, в земле или под водой, находятся в государственной собственности». Законодатель усилил ответственность лиц уклоняющихся от передачи археологических предметов государству, обнаруженных в ходе строительных и иных хозяйственных работ.

Обнаружение на частной территории артефакта археологического наследия порождает правовой конфликт между частными и публичными интересами. Хотя право собственности самого находки на владельца земли не переходит, он становится её фактическим держателем. Это наделяет собственника обязанностью по охране объекта и возлагает на него часть расходов на его содержание. В итоге использование земельного участка осложняется дополнительными ограничениями, направленными на сохранение выявленного культурного наследия.

Обнаружение подобных объектов налагает на владельца или собственника земли строгие ограничения, способные сделать невозможным любое строительное использование участка. В связи с этим часто случается, что землевладельцы пытаются скрыть факт обнаружения объекта археологического наследия. Например, собственник заказал и оплатил экспертизу, которая выявила наличия объекта археологического наследия. Археологи должны сообщать о выявлении таких вещей в местный орган охраны культурного наследия. Но по требованию собственника они не выполнили свою обязанность. Собственник получил разрешение на строительство. Местные жители посёлка, зная об историческом значении этого места, пытались обжаловать такое разрешение. Собственник разрешил археологам сообщить о выявленном объекте археологического наследия. Решением Куйбышевского районного суда г. С.-Петербурга от 11 сентября 2014 г. по гражданскому делу № 2-336/2014 на основании пропуска срока исковой давности суд отказал гражданам в удовлетворении требований, но констатировал невозможность строительства на участке по причине имеющегося на нём объекта археологического наследия [7].

С одной стороны, частные интересы не ограничиваются, поскольку, у собственника есть право распорядиться таким участком: продать, сдать в аренду, подарить, обменять. Для этого потребуется найти заинтересованное лицо, которое примет земельный участок с такого рода обременениями. С другой стороны, у государства не возникает обязанности выкупать земли с объектами археологического наследия. Земельным законодательством предусмотрен механизм возмещения убытков или выкупа земельного участка на основании ограничения прав пользования (ст.57, 57.1 ЗК РФ [4]). Но только в том случае, если установлены зоны с особыми условиями использования территории (ст. 107 ЗК РФ), но земли с объектами археологического наследия к таким землям не относятся. Однако, такой земельный участок может быть выкуплен в случае безхозяйного отношения, если объект археологического наследия находится под угрозой уничто-

жения (ст. 240 ГК РФ [3]) или конфискован в случае уничтожения объекта археологического наследия (243 ГК РФ, п. 3 ст. 54 ФЗ № 73). Высказано мнение, что «в случае включения объекта в реестр памятников земельный участок или часть земельного участка с объектом должна переходить в разряд имущества, которое не может принадлежать другим лицам, кроме как государству. Но такое имущество не должно подлежать отчуждению собственником участка в порядке ст. 238 ГК РФ, а должно выкупаться государством по аналогии со ст. 107 ЗК РФ» [8]. Думается, что такое решение проблемы приведет к существенному нарушению баланса частных и публичных интересов. Такой подход применим в особых ситуациях, но выкуп государством всех земельных участков под объектами археологического наследия не только не соответствует принятому подходу государственной культурной политики, но и в целом рыночным отношениям. В России есть регионы с огромным количеством объектов археологического наследия (например, Республика Крым), в таком случае получается, что государство должно выкупить практически всю землю. Кроме того, потребуется отдельная статья в государственном бюджете. Целесообразнее введение льгот для участков такого рода. Например, налоговых. Видится, что такая мера наиболее применима в современных рыночных условиях и повысит рентабельность участков с таким обременением.

Заключение

Стратегии государственной культурной политики на период до 2030 года [9] прописана необходимость современного использования культурного наследия. К современному использованию может относится формирование инвестиционной привлекательности культуры, которая проявляется в различных ценностях. В современной научной литературе, прослеживается тенденция на коммерческих характер отношений по поводу объектов археологического наследия. Высказывается мнение, о необходимости «изменения отношения к культурному наследию - переходу от тезиса «культурное наследие как обременение» к пониманию культурного наследия как ценного актива» [1]. Ранее мной обосновывалось мнение, что «объекты археологического наследия, вызывающие особый общественный интерес, обусловленный культурно-исторической ценностью; имущественной ценностью, благодаря которой они становятся желаемыми для различных категорий обладателей, выступая выгодным объектом инвестирования. Возникает проблема в отсутствии правового механизма в обладании и использовании объектов археологического наследия в предпринимательской деятельности» [5, с.160].

Таким образом, для наиболее оптимального согласования частных и публичных интересов в отношении объектов археологического наследия необходимо усиление гражданско-правового регулирования, чтобы были условия для формирования мнения, что «объект археологического наследия это ценный объект для инвестиций».

Список литературы:

[1] Бандорин Л.Е., Башарин А.В. Актуальные вопросы правового регулирования использования территорий, подлежащих археологическим разведкам // Закон. 2024. № 5. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-прав.системы Консультант Плюс.

[2] Венедиктов А.В. Правовая природа государственных предприятий // Избранные труды по гражданскому праву: В 2 т. М., 2004. Т. 2. С. 289.

[3] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-прав.системы Консультант Плюс.

[4] Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ.

[5] Зубенко Ю.С. Теоретические основы гражданско-правового режима археологических находок. // Вестник Томского государственного университета. Право. 2019. № 31. С. 160.

[6] Лаврентьев Н. В. Правовые последствия выявления объекта археологического наследия для собственника земельного участка // Гражданское право. 2024.№ 3. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-прав.системы Консультант Плюс.

[7] Лаврентьев Н. В. Правовые последствия выявления объекта археологического наследия для собственника земельного участка // Гражданское право. 2024.№ 3. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-прав.системы Консультант Плюс.

[8] Пивненко Д.Л. Правовой режим выявленного объекта археологического наследия // Цивилист. 2023.№ 6. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-прав.системы Консультант Плюс.

[9] Стратегия государственной культурной политики на период до 2030 года утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 11 сентября 2024 года № 2501-р [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-прав.системы Консультант Плюс.

[10] Суханов Е.А. Гражданский кодекс в поиске баланса частных и публичных интересов // Вестник Московского университета. Серия 11: Право. 2019. № 6. С. 7.

[11] Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части пресечения незаконной деятельности в области археологии» от 23.07.2013 № 245-ФЗ [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-прав.системы Консультант

Плюс.

[12] Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-прав.системы Консультант Плюс.

References:

[1] Bandorin L.E., Basharin A.V. Topical issues of legal regulation of the use of territories subject to archaeological exploration // Law. 2024. № 5. [Electronic resource]. Access from Consultant Plus.

[2] Venediktov A.V. The legal nature of state enterprises // Selected works on civil law: In 2 vols. M., 2004. VOL. 2. S. 289.

[3] Civil Code of the Russian Federation (Part One) dated 30.11.1994 No. 51-FZ [Electronic Resource]. Access from Consultant Plus.

[4] Land Code of the Russian Federation No. 136-FZ dated October 25, 2001.

[5] Zubenko Yu.S. Theoretical foundations of the civil law regime of archaeological finds. // Bulletin of Tomsk State University. Right. 2019. № 31. S. 160.

[6] Lavrentiev N.V. Legal consequences of identifying an archaeological heritage site for the owner of a land plot // Civil Law. 2024.№ 3. [Electronic resource]. Access from Consultant Plus.

[7] Lavrentiev N.V. Legal consequences of identifying an archaeological heritage site for the owner of a land plot // Civil Law. 2024.№ 3. [Electronic resource]. Access from Consultant Plus.

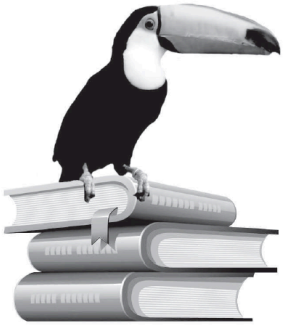
[8] Pivnenko D.L. Legal regime of the identified object of archaeological heritage // Civilist. 2023.№ 6. [Electronic resource]. Access from Consultant Plus.

[9] The strategy of the state cultural policy for the period up to 2030 was approved by order of the Government of the Russian Federation of September 11, 2024 No. 2501-r [Electronic resource]. Access from Consultant Plus.

[10] Sukhanov E.A. Civil Code in the search for a balance of private and public interests // Bulletin of Moscow University. Series 11: Right. 2019. № 6. S. 7.

[11] Federal Law "On Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation Regarding the Suppression of Illegal Activities in the Field of Archeology" dated 23.07.2013 No. 245-FZ [Electronic Resource]. Access from Consultant Plus.

[12] Federal Law "On Objects of Cultural Heritage (Historical and Cultural Monuments) of the Peoples of the Russian Federation" dated 25.06.2002 No. 73-FZ [Electronic Resource]. Access from Consultant Plus.



Юридическое издательство
«ЮРКОМПАНИ»

Издание учебников, учебных и методических пособий, монографий, научных статей.

Профессионально.

В максимально короткие сроки.

Размещаем в РИНЦ, E-Library.

www.law-books.ru