



М УЗЕИ-КВАРТИРЫ В СОВРЕМЕННОМ ПРАВОВОМ ПРОСТРАНСТВЕ

УДК 069.536

<http://doi.org/10.24412/1997-0803-2025-3125-256-267>

Н. Ю. Басманова

Российский государственный гуманитарный университет;
Государственный музей В. В. Маяковского,
Москва, Российская Федерация,
e-mail: chenatasha@mail.ru

Аннотация. Вопросы создания и функционирования музеев-квартир затрагивают не только узкий круг сугубо профильных правоотношений и специалистов, участвующих в них, но и вопросы гражданского, жилищного, градостроительного и иных отраслей права. Музей-квартира существует не изолированно – напротив, в силу специфики своего статуса (объект в многоквартирном жилом доме) его бытование неизбежно пересекается с повседневными отношениями, складывающимися в ходе эксплуатации жилых объектов, а также – с широким кругом экономических и управленческих вопросов. Следует отметить, что тема создания и функционирования музеев-квартир находится, по большому счёту, на периферии правовой жизни и юридической работы, несмотря на актуальность и востребованность. Поэтому законодательство на данную тему немногочисленно и не получило какой-либо значительной проработки. Тот правовой материал, который уже накоплен в ходе законодательной работы и правоприменительной практики, освещен в данной статье.

Ключевые слова: музей-квартиры, мемориальные квартиры, правовое регулирование, культурно-образовательная деятельность музеев, охрана исторического и культурного наследия.

Для цитирования: Басманова Н. Ю. Музей-квартиры в современном правовом пространстве // Вестник Московского государственного университета культуры и искусств. 2025. №3 (125). С. 256–267. <http://doi.org/10.24412/1997-0803-2025-3125-256-267>

MUSEUM-APARTMENT IN A MODERN LEGAL GROUND

Natalia Yu. Basmanova

Russian State University for the Humanities;
State Museum of V. V. Mayakovsky,
Moscow, Russian Federation,
e-mail: chenatasha@mail.ru

Abstract. The issues of the creation and functioning of apartment museums affect not only a narrow range of purely specialized legal relations and specialists involved in them, but also issues of civil, housing, urban planning and other branches of law. The museum apartment does not exist in isolation, on the contrary, due to

БАСМАНОВА НАТАЛЬЯ ЮРЬЕВНА – Соискатель кафедры музеологии, Российский государственный гуманитарный университет; начальник отдела мемориальных квартир, Государственный музей В. В. Маяковского

BASMANOVA NATALIA YURIEVNA – Applicant at the Department of Museology, Russian State University for the Humanities; Head of Department of memorial apartments, The State Museum of V. V. Mayakovsky

© Басманова Н. Ю., 2025



the specifics of its status (an object in an apartment building) its existence inevitably intersects with the daily relationships that develop during the operation of residential facilities, as well as with a wide range of economic and managerial issues. It should be noted that the topic of the creation and functioning of apartment museums is, by and large, on the periphery of legal life and legal work, despite its relevance and importance. Therefore, legislation on this topic is scarce and has not received any significant elaboration. The legal material that has already been accumulated in the course of legislative work and law enforcement practice is covered in this article.

Keywords: museums-apartments, memorial apartments, legal regulation, cultural and educational activities of museums, protection of historical and cultural heritage.

For citation: Basmanova N. Yu. Museum-apartment in a modern legal ground. *The Bulletin of Moscow State University of Culture and Arts (Vestnik MGUKI)*. 2025, no. 3 (125), pp. 256–267. (In Russ.). <http://doi.org/10.24412/1997-0803-2025-3125-256-267>

Рассматривая вопросы правового регулирования деятельности музеев, необходимо отметить, что на данном этапе развития общества отечественные музеи в подавляющем большинстве остаются государственными, без государственной поддержки и финансирования полноценная деятельность музеев невозможна. Но в условиях недостаточного финансирования, желая расширения масштабов деятельности музеев, в том числе и музеи-квартиры, занимаются привлечением дополнительных финансовых средств [10]. Это, в свою очередь, отражается на разнообразии форм собственности, в которых существуют музеи, а также – на способах и уровнях нормативного регулирования вопросов, связанных с музейным делом.

Контроль и координацию деятельности всех учреждений культуры осуществляет, в первую очередь, Президент РФ как глава государства и гарант Конституции РФ, в том числе прав граждан в сфере образования и культуры. В соответствии с пунктами «г», «д», «е» части 1 статьи 72 Конституции РФ к совместному ведению органов власти РФ (федеральный уровень) и субъектов РФ относятся следующие вопросы, напрямую касающиеся создания и функционирования музеев-квартир:

- разграничение государственной собственности;
- охрана памятников истории и культуры;
- общие вопросы культуры.

Таким образом, данная сфера регулируется нормативными и правоприменительными актами как федеральными органами власти, так и органами власти субъектов РФ. Здесь примером может стать закон Московской области «О музеях в Московской области», который, в отличие от основного Федерального закона, регулирующего музейную деятельность, дает определения таким важным понятиям, как «музейное дело», «музейная деятельность», «фонды музея» и даже определение частной коллекции. Также данный Закон регламентирует ведение в Московской области реестра музеев, аналогии которому на федеральном уровне не существует, а также предусматривает меры социальной поддержки работников музеев.

Кроме того, ряд вопросов, касающихся музеев-квартир, регулируется на уровне органов местного самоуправления изданием соответствующих актов.

Данный порядок регулирования обусловил принятие значительного объема нормативных актов на всех трех указанных уровнях.

В действующем федеральном российском законодательстве создание и функционирование музеев-квартир регулируют следующие нормативные акты:

- 1) специализированные акты
 - Федеральный закон от 26.05.1996 № 54-ФЗ «О Музейном фонде Российской Федерации и музеях в Российской Федерации»;
 - Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного насле-



дия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее также – ФЗ «Об объектах культурного наследия»);

2) смежные акты общего характера (регулируют вопросы собственности, а также вопросы использования помещений, занимаемых музеями-квартирами)

- Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ);
- Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ).

На уровне субъектов РФ и органов местного самоуправления количество соответствующих нормативных и правоприменительных актов исчисляется десятками. Федеральное законодательство и законодательство субъектов Российской Федерации не содержат определений ни музея-квартиры, ни мемориальной квартиры. На уровне федерального законодательства мемориальная квартира упоминается в материалах Федерального Закона «Об объектах культурного наследия». Мемориальные квартиры относятся к такой категории объектов культурного наследия, как памятники.

Исходя из смысла положений Федерального Закона «Об объектах культурного наследия» в их взаимосвязи, мемориальные квартиры, как и иные объекты культурного наследия, подлежат включению в единый государственный реестр объектов культурного наследия. Законодатель оговорил особые условия включения мемориальных квартир в указанный реестр: в него могут быть включены выявленные объекты культурного наследия, со времени возникновения или с даты создания которых либо с даты исторических событий, с которыми такие объекты связаны, прошло не менее сорока лет (за исключением мемориальных квартир, которые связаны с жизнью и деятельностью выдающихся личностей, имеющих особые заслуги перед Россией, и которые могут быть отнесены к объектам культурного наследия до истечения указанного срока после смерти таких лиц).

Более подробно понятия мемориальной квартиры и музея-квартиры раскрываются на местном уровне, например, в «Методических указаниях по определению предмета охраны для объектов, предложенных к включению в реестр объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и объектов культурного наследия федерального и регионального значения (памятников истории и культуры)» (далее – Указания).

Так, в соответствии с Указаниями мемориальная квартира и музей-квартира относятся к отдельным помещениям, ценным с точки зрения истории, и представляют собой комплекс различных по функции, планировочно связанных помещений, в совокупности составляющих материальную основу историко-культурной и мемориальной ценности квартиры, обладающей статусом охраняемого государством мемориального памятника и расположенной в здании (сооружении), не имеющем подобного статуса, а также признаков принадлежности к культурному наследию.

В квартирах такого рода, согласно Указаниям, в первую очередь должны быть выявлены и включены в предмет охраны подлинные материальные особенности объекта, непосредственно связанные с жизнью и деятельностью выдающейся личности или произошедшим историческим событием. Специфической особенностью мемориальной квартиры является тот факт, что присвоенный объекту статус не распространяется на всё здание, в котором она расположена.

Таким образом, правовые определения музея-квартиры и мемориальной квартиры позволяют сделать вывод о том, что и на законодательном уровне понятия музея-квартиры и мемориальной квартиры не тождественны. Музей-квартира может не являться мемориальной квартирой, и не всякая мемориальная квартира, в свою очередь, является музеем. Основным отличием музея-квартиры от мемориальной квартиры является включение последней в единый государственный реестр объектов культурного наследия. Данное отли-



чие предполагает, в свою очередь, применение к мемориальной квартире соответствующего режима и охранных мер, предусмотренных для объектов культурного наследия, тогда как музей-квартира, не имеющая такого статуса, лишена соответствующих мер государственной поддержки.

Из изложенного закономерно возникает вопрос о том, имеется ли необходимость в отождествлении данных категорий на законодательном уровне? Представляется, что музей-квартира, имеющий ценность как неделимый объект недвижимости (если отсутствует возможность переноса музея в другое помещение без ущерба для содержимого музея и его составляющих, имеющих историческую и культурную ценность), должен получать в установленном законом порядке статус мемориальной квартиры. Вместе с тем присвоение такого статуса объектам недвижимости, не имеющим подлинной объективной культурно-исторической ценности, неизбежно будет создавать проблемы в сфере смежных правовых отношений (жилищные, градостроительные, гражданско-правовые и др.), например, при решении вопросов о сносе/реконструкции зданий, включающих соответствующие квартиры [11].

Если же говорить о целесообразности создания музеев в мемориальных квартирах, вероятно, исходить снова надо из критерия узнаваемости меморируемого лица, его актуальности в обществе и решения, принятого коллегиально специалистами.

Подводя итог сказанному, можно сделать вывод о том, что отождествление понятий музея-квартиры и мемориальной квартиры на уровне нормативного регулирования нецелесообразно. Вопросы о присвоении музею статуса мемориальной квартиры и об открытии музея в мемориальной квартире должны разрешаться отдельно в каждом конкретном случае с привлечением соответствующих профильных экспертов.

Как и всякая административно-хозяйственная деятельность, деятельность по созданию, содержанию и обеспечению функциони-

рования музеев-квартир связана с оборотом имущества (в том числе денежных средств) и поэтому осуществляется в той или иной форме, предусмотренной законодательством для хозяйствующих субъектов – в виде юридических лиц или индивидуальных предпринимателей.

Формы хозяйствующих субъектов для осуществления хозяйственной деятельности предусмотрены главой 4 ГК РФ и подразделяются на две основные группы: коммерческие и некоммерческие организации (юридические лица). Коммерческие организации преследуют в качестве основной цели извлечение прибыли, тогда как некоммерческие организации не имеют такой основной цели и не распределяют полученную прибыль (при ее наличии) между участниками.

Традиционной для РФ хозяйственной формой музеев ранее являлось и по сей день остается учреждение – один из видов некоммерческих юридических лиц. Вместе с тем в условиях рыночной экономики и свободы осуществления хозяйственной деятельности существование музеев (в том числе музеев-квартир) вполне приемлемо в виде коммерческих юридических лиц, а также – в привязке к индивидуальным предпринимателям.

Что касается формы собственности соответствующих хозяйственных образований (что напрямую связано, в том числе, с формой собственности музея-квартиры как объекта недвижимости и имущественного комплекса), действующее законодательство предусматривает частную, государственную, муниципальную и иные формы собственности.

Законодательство не конкретизирует, какие «иные» формы собственности имеются в виду в данной норме, так как для Российской Федерации, ее субъектов, муниципальных образований и граждан предусмотрены только три указанных выше формы собственности. Вероятно, под иными формами собственности подразумеваются собственность иностранных государств и субъектов права, предусмотренных иностранным и международным законодательством в той мере, в какой они признаются Российской Федерацией.



Поскольку традиционно для РФ деятельность музеев не связана с получением и распределением прибыли как основными задачами, еще с советских времен наиболее распространенными формами собственности для музеев (в том числе музеев-квартир) являются государственная и муниципальная [8]. Эти формы собственности позволяют изыскивать в приемлемых объемах денежные средства, необходимые для функционирования музеев, не озабочиваясь при этом рентабельностью музея (то есть его окупаемостью и прибыльностью для владельца (участника)). Вместе с тем в современных условиях музей-квартиры нередко создаются и функционируют в форме хозяйственных комплексов, относящихся к частной собственности физических и юридических лиц. Данная форма встречается сравнительно редко, так как сделать музей окупаемым удастся нечасто, а содержать музей, не приносящий прибыли (то есть фактически возлагать на себя его содержание), под силу далеко не каждому частному субъекту хозяйственной деятельности.

В соответствии с нормами жилищного законодательства квартира как таковая относится к жилым помещениям. В отношении жилых помещений законодателем предусмотрен значительный массив правовых норм, устанавливающих статус жилого помещения, режим его использования, регулирующих большое количество вопросов, касающихся защиты прав и интересов государства, а также иных собственников жилых помещений, находящихся по соседству. Поэтому вопросы правового регулирования создания и функционирования музеев-квартир не могут быть даже бегло раскрыты без анализа норм жилищного законодательства и практики их применения.

Согласно положениям ЖК РФ жилое помещение предназначено для проживания граждан. Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях

гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также – требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Столь расплывчатая формулировка не позволяет однозначно установить, можно ли использовать квартиру как жилое помещение для такой профессиональной деятельности, как деятельность музеев. Стоит учитывать, что размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. На первый взгляд, создание музея в жилом помещении (квартире) возможно без регистрации в ней юридического лица, однако эта проблема (совпадение адреса регистрации хозяйствующего субъекта с фактическим адресом квартиры) является далеко не единственной и не самой сложной.

Позиция Верховного Суда Российской Федерации (далее также – ВС РФ) по вопросу возможности использования квартир для размещения в них музеев в судебных актах не формулировалась. Вместе с тем ВС РФ обозначил следующее:

«Под использованием жилого помещения не по назначению исходя из положений частей 1–3 статьи 17 ЖК РФ следует понимать использование жилого помещения не для проживания граждан, а для иных целей (например, использование его для офисов, складов, размещения промышленных производств, содержания и разведения животных), то есть фактическое превращение жилого помещения в нежилое. В то же время необходимо учитывать, что законом (часть 2 статьи 17 ЖК РФ) допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности (например, научной, творческой, адвокатской и др.) или индивидуальной предпринимательской деятельности без перевода его в нежилое гражданами, проживающими в нем на законных основаниях (в том числе по договору социального найма), но при условии, что это не нарушает права и законные интересы других граждан, а так-



же требования, которым должно отвечать жилое помещение (пожарной безопасности, санитарно-гигиенические и др.)» [9].

Многочисленные обзоры судебной практики, сделанные специалистами-правоведами, показывают, что вопрос о возможности того или иного осуществления профессиональной деятельности в квартире решается на уровне судов, и решение в каждом конкретном случае выносится индивидуально и может быть неожиданным [4].

Как видно из приведенных примеров, использование квартиры, попадающее под запрет, не обязательно должно быть связано с нарушением санитарных норм, превышением уровня шума или иными неудобствами, создаваемыми для соседей. То есть даже такое, казалось бы, бесконфликтное и не предполагающее изменения окружающего пространства использование квартиры, как размещение музея, может столкнуться с противодействием как соседей, так и контролирующих органов.

Однако судебная практика включает случаи, когда работникам музея удавалось отстоять право на использование жилого помещения для размещения в нём музея.

Размещение музеев в жилых помещениях принципиально возможно. Вместе с тем жилое назначение помещения и его использование не только для профессиональной деятельности, но и для проживания должны сохраняться, иначе помещение может быть признано де факто утратившим жилое назначение. На практике это означает, что музей-квартира, оставаясь жилым помещением, должен использоваться в том числе для фактического проживания в нем физических лиц. Такое требование порождает массу сложностей для соответствующего использования жилого помещения.

Логичным и законным решением для музея-квартиры является перевод квартиры в категорию нежилых помещений. Однако в настоящее время такое решение сталкивается с ограничениями, установленными законодательством.

Так, перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми. Не разрешается перевод жилого помещения в нежилое в наемном доме социального использования. Кроме того, перевод жилого помещения в нежилое требует согласия каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому помещению [12].

Данные ограничения являются лишь малой частью всех существующих, так как на практике при переводе жилого помещения в категорию нежилых заявитель сталкивается с многочисленными требованиями, сформулированными на уровне подзаконных актов федеральных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления. Столь сложный порядок перевода вполне обоснован для других категорий нежилых помещений (например, гостиница, хостел, склад, магазин), особенно предполагающих возникновение неудобств для соседей, однако для музеев-квартир действующие ограничения, очевидно, являются чрезмерными. Аспекты перевода музеев-квартир в категорию нежилых помещений не урегулированы в должной мере действующими нормами жилищного законодательства и требуют принятия изменений и дополнений к соответствующим нормативным актам (а именно – упрощения такого перевода).

Вне зависимости от того, остается музей-квартира жилым помещением или же переходит в категорию нежилых, помещение, как правило, продолжает являться частью многоквартирного дома, то есть дома, состоящего преимущественно из жилых помещений. Это, в свою очередь, создает для владельцев/сотрудников музея ряд обязательств. Так, собственник квартиры по общему правилу несет бремя содержания общего имущества собственников помещений в соответствующую



щем многоквартирном доме. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В целом собственник помещения в многоквартирном доме должен учитывать, что пользование помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

С учетом изложенного может создаться впечатление, что положение музея-квартиры ничем особенным не отличается от положения прочих собственников помещений в многоквартирном доме: необходимо только лишь соблюдать права и интересы соседей, правила пользования общим имуществом, а также участвовать в управлении многоквартирным домом и нести расходы на его содержание наравне с прочими собственниками. Вместе с тем, характер деятельности музея-квартиры предполагает возможность нарушения прав и интересов собственников соседних жилых помещений. Так, например, на региональном уровне действуют нормы, касающиеся соблюдения допустимого уровня шума. К действиям, нарушающим тишину, относятся крики, использование пиротехнических средств, другие громкие звуки. Законодательством субъектов РФ могут устанавливаться иные действия, относимые к нарушающим тишину.

Хотя деятельность музеев традиционно рассматривается как не создающая излишнего шума, для жилых зданий уровень активности в часы работы музея и соответствующий ей

уровень шума может являться чрезмерным. В настоящее время музей – зачастую не только место, в котором немногочисленные посетители заняты осмотром экспонатов, но и место проведения экскурсий, лекций, кинопоказов, концертов, творческих вечеров и так далее. Более того, работа музеев-квартир осуществляется не только в часы, в которые допускается нарушение тишины и покоя граждан, но и в вечернее и ночное время (например, такие общегородские культурно-образовательные акции, как «Ночь музеев», «Ночь искусств»).

Отказ от указанных форм работы, безусловно, будет приветствоваться владельцами соседних квартир. Однако такой отказ повлечет невозможность полноценного использования музейных площадок, уменьшение интереса к ним посетителей и, как следствие, невозможность получения максимально возможных доходов от работы музея [13]. Это, в свою очередь, может повлечь возникновение вопроса о рентабельности, окупаемости музея и целесообразности продолжения его работы.

Вопрос превышения уровня шума – не единственный вопрос, касающийся возможного нарушения прав и интересов соседей музея-квартиры и возникающих на этой почве конфликтов. В ряде случаев недовольство вызывает появление в соответствующем подъезде многоквартирного дома неограниченного числа посетителей. Поскольку эти посетители, в отличие от обычных гостей владельцев квартир, как правило, не связаны близкими отношениями с жильцами дома, они зачастую не заинтересованы в соблюдении правил пользования общим имуществом в доме. Это, в свою очередь, влечет такие проблемы, как загрязнение мест общего пользования, порчу имущества. Наконец, увеличение числа лиц, посещающих подъезд, может повлечь повышенный риск совершения и более серьезных правонарушений – таких, как квартирные кражи и тому подобных.

Очевидно, что в вопросах возможных конфликтов музеев-квартир с собственниками



помещений многоквартирных домов необходимо стремиться к балансу интересов обеих сторон, а также учитывать, что сохранение комфортных условий проживания в жилых помещениях и соблюдение санитарных и иных норм пользования общим имуществом в данном случае являются приоритетными. Законодатель с высокой вероятностью не пойдет на внесение в ЖК РФ и иные нормативные акты изменений, дающих музеям-квартирам особый статус среди помещений в многоквартирных домах и создающих для них исключения касательно соблюдения общепринятых правил (в том числе касающихся шума).

Из изложенного следует, что проблемы, связанные с соблюдением прав соседей по многоквартирному дому на беспрепятственное и комфортное проживание (например, связанные с соблюдением допустимого уровня шума) должны решаться не столько правовыми, сколько техническими путями – усилением звукоизоляции помещений, занимаемых музеем-квартирой; созданием (в случае возможности) особых мест общего пользования, связанных с музеями-квартирами и не затрагивающими соседние жилые помещения; внедрение дополнительных средств контроля и охраны соответствующих многоквартирных домов.

В свою очередь, лицам, осуществляющим профессиональную деятельность по созданию и поддержанию работы музеев-квартир, необходимо учитывать все возможные противоречия, вытекающие из нахождения музеев в многоквартирных домах.

К текущему моменту сложилась и некоторая судебная практика с участием правообладателей музеев-квартир, которая позволяет очертить круг вопросов, с которыми сталкивались музеи-квартиры в правовом поле, что позволяет нам апеллировать к уже состоявшимся прецедентам как важному опыту.

Как отмечено выше, в деятельности музеев-квартир могут участвовать различные хозяйствующие субъекты: коммерческие и некоммерческие юридические лица (частные, муниципальные и государственные),

индивидуальные предприниматели. Данные субъекты в рамках своей деятельности вступают в правоотношения, связанные с работой музеев-квартир. Имея возможность быть лицами, участвующими в судебных делах, они нередко вовлекаются в соответствующие судебные разбирательства. Суть этих судебных разбирательств может как являться характерной для иных субъектов правоотношений, так и иметь свои особенности, обусловленные особым статусом музеев-квартир. Анализ судебной практики позволил выявить следующие категории споров.

А. Споры, вытекающие из договорных отношений по обслуживанию музеев-квартир. В эту категорию споров можно отнести споры, вытекающие из исполнения договоров подряда, оказания услуг (в том числе коммунальных), энергоснабжения и так далее, а также из получения неосновательного обогащения [1], связанного с указанными договорными отношениями.

Примером может являться дело № А65–1155/2020, рассмотренное Арбитражным судом Республики Татарстан по иску ООО «Фабрика Интерьера» к ООО СК «Промградстрой» о взыскании неосновательного обогащения. Иск вытекал из договора подряда на выполнение работ по реставрации дверей в здании музея истории татарской литературы с мемориальной квартирой Ш. Камала по ул. Островского, д. 15, в г. Казань (к участию в деле в качестве третьего лица привлечено ГБУК «Национальный музей Республики Татарстан»).

Б. Споры о правах на объекты недвижимости. Спорные ситуации данного характера могут возникать в отношении как самих квартир, так и объектов общего пользования в соответствующих многоквартирных домах.

Интересным примером такого спора может являться дело № А40–111453/11–11–961, рассмотренное Арбитражным судом города Москвы. В рамках этого дела 14 коммерческих организаций обратились с иском к Департаменту имущества города Москвы о признании права общей долевой собственности этих



14 организаций на нежилые помещения (лестничные площадки), расположенные в строении 3 дома № 5/6 по улице Большая Дмитровка, а также о признании недействительным зарегистрированного права собственности города Москвы на эти нежилые помещения.

Первоначальной причиной судебного разбирательства явилась передача в долгосрочную аренду Государственному центральному музею музыкальной культуры имени М. И. Глинки (в состав которого входит музей С. С. Прокофьева) квартиры № 34 в указанном доме, а также лестниц и лестничных площадок парадного и черного входов. Силами города Москвы были произведены ремонтно-реставрационные работы, в результате которых эти помещения стали частью музея.

Истцы (правообладатели других помещений в том же здании), не согласные с таким статусом спорных помещений, обратились в суд с иском о передаче спорных в долевую собственность истцов.

Суды первой и апелляционной инстанций встали на сторону истцов, удовлетворив иск. Суд кассационной инстанции акты нижестоящих судов отменил и в иске отказал, отметив, что спорные площади не являются объектами общего пользования: лестница с лестничными площадками после завершения реконструкции стали частью музея, имеющего отдельный вход с улицы и расположенного на 3 и 4 этажах четырехэтажного здания. Для иных собственников помещений в реконструированном здании выходы из принадлежащих им помещений на лестницу музея не проектировались, их вход с улицы был предусмотрен через другие подъезды и лестницы. Поэтому принадлежащая музею лестница (включая лестничные площадки) не отвечает правовому критерию обслуживания более одного помещения в здании и не может быть отнесена к общему имуществу здания, на которое распространяется режим общей долевой собственности собственников всех помещений в здании (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12.11.2013 № 8557/13).

Еще одним примером такого рода является дело № А40–103471/2018, рассмотренное Арбитражным судом города Москвы. В данном случае товарищество собственников жилья «БОЛЬШАЯ САДОВАЯ, 10» обратилось с иском о признании общей долевой собственностью собственников помещений указанного дома подвала, находящегося по указанному адресу и принадлежащего городу Москве. К участию в деле в качестве третьего лица привлекалось ГБУК города Москвы «Музей М. А. Булгакова». Суды всех инстанций встали на сторону ответчика и отказали в иске.

В. Наследственные споры. Поскольку музей-квартиры, как правило, образуются после смерти выдающихся людей, дальнейшая судьба таких квартир нередко связана с определением судьбы квартиры как наследственного имущества. Создание музея-квартиры предполагает перевод квартиры в нежилой фонд, прекращение ее использования в качестве жилого помещения и (как правило) передачей в государственную или муниципальную собственность (основанием для этого может являться в том числе завещание умершего). Очевидно, что эти мероприятия приводят к ущемлению имущественных интересов наследников умершего, которые далеко не всегда согласны поступиться ими в пользу публичных интересов.

В данном случае интерес представляет судебная практика с участием ФГУ «Государственный центральный театральный музей имени А. А. Бахрушина». Так, в состав музея входит музей-квартира балерины Г. С. Улановой (г. Москва, Котельническая наб., д. 1/15, кв. 185), переданная музею распоряжением Правительства РФ от 25.09.2001 № 1274-р. После передачи квартиры музею наследниками была принята неудачная попытка оспорить распоряжение.

Что касается практики с участием ГЦТМ им. А. А. Бахрушина, ещё один интересный пример разрешения вопросов наследственного права связан с судьбой музея-квартиры актёрской семьи М.В., А. А. Мироновых –



А. С. Менакера (г. Москва, Малый Власьевский пер., д. 7, кв. 8).

Данная квартира была передана ГЦТМ им. А. А. Бахрушина матерью А. А. Миронова, актрисой М. И. Мироновой по завещанию. Регистрация права собственности музея на квартиру вылилась в длительное судебное разбирательство между музеем и Управлением Федеральной регистрационной службы по г. Москве (далее также – регистрирующий орган) (дело № А40–113638/09–92–647, рассмотрено Арбитражным судом города Москвы).

Один из существенных вопросов, поднятый регистрирующим органом – вопрос о правовом режиме музея-квартиры, принадлежащего государственному учреждению. По мнению регистрирующего органа, поскольку музей действует в форме федерального государственного учреждения, приобретаемое им имущество может принадлежать ему только на праве оперативного управления, но не на праве собственности.

Представители музея настаивали на том, что квартира должна принадлежать учреждению именно на основании права собственности. В обоснование своей позиции они ссылались на норму наследственного права о том, что наследниками по завещанию могут быть коммерческие и некоммерческие организации независимо от их организационно-правовой формы, и единственным условием для наследования по завещанию является обладание этой организацией статусом юридического лица. Поскольку музей является юридическим лицом, следовательно, наряду с имуществом, закрепленным за ним собственником на праве оперативного управления, может иметь в собственности имущество, наследуемое по завещанию.

Суды в конечном итоге заняли сторону музея, подтвердив тем самым возможность передачи квартиры по наследству в собственность музея даже в том случае, когда он действует в форме учреждения и, казалось бы, вправе владеть имуществом только на основании права оперативного управления.

Данное судебное дело хотя и нетипично для повседневной практики арбитражных судов, тем не менее важно для понимания возможной судьбы музеев-квартир, передаваемых государственным и муниципальным учреждениям. Хотя режим оперативного управления и имущественные права учреждения – обширные темы, исследование которых вышло бы далеко за рамки настоящего исследования, необходимо отметить следующее.

В силу положений ст. 296 ГК РФ учреждение, за которым имущество закреплено на праве оперативного управления, владеет, пользуется этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаются этим имуществом с согласия собственника этого имущества. Собственник имущества вправе изъять излишнее, неиспользуемое или используемое не по назначению имущество, закрепленное им за учреждением. Имуществом, изъятим у учреждения, собственник этого имущества вправе распорядиться по своему усмотрению.

Фактически изложенное означает, что государственное (муниципальное) учреждение в силу своей правовой природы, в отличие от негосударственной организации, очень ограничено в своих возможностях по управлению принадлежащим ему имуществом и весьма зависимо от собственника имущества (то есть соответствующего государственного (муниципального) образования). В случае передачи квартиры в пользу учреждения не исключена вероятность как воспрепятствования регистрации права учреждения на квартиру (что видно из приведённой выше информации о судебном деле), так и попыток изъятия квартиры у музея и ее дальнейшего отчуждения собственником имущества предприятия (если он заподозрит учреждение в ненадлежащем управлении квартирой). Данные факторы следует учитывать при планировании создания музея-квартиры, выборе формы хозяйствующего субъекта и источника финансирования для дальнейшей работы музея.



Г. Уголовные дела. Говоря о судебной (и в целом правоприменительной) практике, связанной с работой музеев-квартир, нельзя не остановиться на теме связанных с ними уголовных дел. В силу своей специфики они далеко не всегда доходят до судебных разбирательств и завершаются судебными актами, однако составляют значительный пласт юридической работы, значительные сложности для музеев и не могут не быть освещены в настоящем исследовании.

Обзор сообщений СМИ позволяет утверждать, что музеи-квартиры нередко становятся объектами разного рода преступных посягательств. В основном злоумышленники совершают кражи особо ценного имущества, находящегося в музеях-квартирах. При этом отмечены и случаи вандализма.

Приведенные выше примеры из практики гражданско- и уголовно-правового характера позволяют оценить характер и сложность спорных, конфликтных правоотношений, в которые могут быть вовлечены владельцы и сотрудники музеев-квартир. Помимо вопросов, возникающих в ходе обычной хозяйственной деятельности (совершение сде-

лок, обслуживание музеев-квартир в рамках хозяйственных договоров), музеи-квартиры сталкиваются с препятствиями в виде некомпетентных и недобросовестных действий государственных органов; с противодействием со стороны родственников выдающихся личностей, памяти которых посвящены квартиры; с попытками присвоения и самих музеев-квартир, и общего имущества в соответствующих многоквартирных домах; в конце концов, с преступными посягательствами на имущество музеев-квартир и с попытками воспрепятствовать деятельности музеев-квартир как таковых.

Подобная практика требует от лиц, заинтересованных в создании и функционировании музеев-квартир, значительного внимания к решению правовых вопросов. Работа музеев в современных условиях требует от их владельцев / сотрудников не только знания собственно предмета, которому посвящен музей, принципов и правил работы музея, но и соответствующих разделов гражданского, жилищного, земельного, градостроительного и иных отраслей законодательства.

Список литературы

1. Быстрова О. А. Административно-правовое регулирование музейной деятельности // Актуальные проблемы российского права. 2016. № 11 (156). С. 62–68.
2. Вдовенко Т. В., Цинченко Г. М. Реализация государственной музейной политики в Санкт-Петербурге // Вопросы управления. 2019. № 2 (38). С. 148–161.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/?ysclid=m9wwst42kv133904476
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 07.10.2022). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/?ysclid=m9wwzlwvhz541023897
5. Закон Московской области «О музеях в Московской области» от 13.07.2007 № 113/2007-ОЗ. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/?ysclid=m9wwv3wcm7571764386
6. Занина Е. О. Культурно-просветительская деятельность музеев: формы осуществления и перспективы // Молодой ученый. 2017. № 46 (180). С. 330–333.
7. Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020. URL: <http://pravo.gov.ru/constitution/?ysclid=m9ха69уfc3609534787>
8. Кроуфорд М. Д. Законодательные акты советского государства как источник изучения музейного менеджмента // Вестник Томского государственного университета. Культурология и искусствоведение. 2018. № 29. С. 226–233.



9. *Мехоношина Е.* Бизнес в своей квартире: что можно, а что нет. URL: https://e-kontur.ru/enquiry/1570/home_business?ysclid=19pr8vtyfm82929356.
10. *Норкин Д. Р.* Многообразие культур: особенности современной международной финансовой политики // *Культура: управление, экономика, право.* 2008. № 3. С. 5–8.
11. *Реновация городской среды: исторические прецеденты.* Москва–Санкт-Петербург: Коло, 2021. 333 с.
12. *Сокольницкая В. В.* Вопросы теории и практики управления объектами интеллектуальной собственности в музейной сфере // *Теория и практика общественного развития.* 2018. № 1. С. 61–67.
13. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 21.12.2021) Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/?ysclid=m9www7wdql983836280
14. Федеральный закон от 26.05.1996 № 54-ФЗ (ред. от 11.06.2021) О Музейном фонде Российской Федерации и музеях в Российской Федерации. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_10496/?ysclid=m9wwyab2a6138584340
15. *Шереметьева Н. В.* Недобросовестность в вещном праве: монография. Москва: Проспект, 2023. 136 с.
16. *Шехватова Е. В.* Частный музей в музееведческой классификации // *Культура и образование: научно-информационный журнал вузов культуры и искусств.* 2020. № 1 (36). С. 24–32.

*

Поступила в редакцию 28.04.2025