



ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ ЮЖНАЯ ОСЕТИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 20 декабря 2023 года № 78

Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры) народа Республики Южная Осетия

---

В соответствии с частью 4 статьи 33 Закона Республики Южная Осетия «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народа Республики Южная Осетия» Правительство Республики Южная Осетия **п о с т а н о в л я е т**:

Утвердить прилагаемое Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народа Республики Южная Осетия.

Председатель Правительства  
Республики Южная Осетия

К. Джуссоев

## ПОЛОЖЕНИЕ

о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народа  
Республики Южная Осетия

1. Настоящее Положение устанавливает порядок разработки, согласования и утверждения проекта зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народа Республики Южная Осетия (далее – объекты культурного наследия), проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, требования к режимам использования земель и общие принципы установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий указанных зон.

2. На территории, сопряженной с объектом культурного наследия, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народа Республики Южная Осетия, в его исторической среде может быть установлена одна или несколько зон охраны: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

В целях одновременного обеспечения сохранности нескольких объектов культурного наследия в их исторической среде допускается установление для данных объектов культурного наследия единой охранной зоны, единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и единой зоны охраняемого природного ландшафта (далее – объединенная зона охраны объектов культурного наследия).

Разработка проектов зон охраны объектов культурного наследия, проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия осуществляется физическими или юридическими лицами на основе материалов историко-архитектурных, историко-градостроительных и архивных исследований (далее – историко-культурные исследования), а также с использованием данных государственного кадастра недвижимости при их наличии.

3. Решение о разработке проекта зон охраны объекта культурного наследия, о разработке проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия принимается уполномоченным органом исполнительной власти в области государственной охраны объектов культурного наследия (далее – орган охраны объектов культурного наследия).

4. Состав зон охраны объектов культурного наследия определяется проектом зон охраны объектов культурного наследия, разрабатываемым исходя из материалов историко-культурных исследований, в которых обосновывается необходимость разработки проекта зон охраны в отношении одного объекта культурного наследия либо проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

Материалы историко-культурных исследований формируются на основании следующих данных:

историко-культурный опорный план населенного пункта, на территории которого находится объект культурного наследия либо группа объектов культурного наследия, или фрагмент указанного плана;

сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, установленных территориях и зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории предполагаемого проектирования зон охраны, в отношении которой проведены историко-культурные исследования;

материалы ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории населенного пункта, в отношении которого проведены историко-культурные исследования, либо на межселенных территориях в случае, если историко-культурные исследования проведены в отношении отдельно расположенного объекта культурного наследия;

материалы ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта (объектов) культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения;

иные материалы, необходимые для обоснования и разработки проекта зон охраны объектов культурного наследия.

5. Разработка проектов зон охраны объектов культурного наследия и проектов объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, материалов историко-культурных исследований, обосновывающих необходимость разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия, включается в соответствующие государственные целевые программы, в которых предусматриваются мероприятия по сохранению, использованию, популяризации и государственной охране объектов культурного наследия.

Разработка проектов зон охраны объектов культурного наследия и проектов объединенной зоны охраны объектов культурного наследия может также осуществляться по инициативе и за счет средств органов государственной власти, собственников или пользователей объектов культурного наследия, правообладателей земельных участков, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия.

Разработку проектов зон охраны объектов культурного наследия и проектов объединенной зоны охраны объектов культурного наследия организует орган исполнительной власти в сфере культуры.

6. Проект зон охраны объекта культурного наследия и проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия представляют собой документацию в текстовой форме и в виде карт (схем) границ, содержащую описание границ проектируемых зон и границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в указанных зонах, проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

Границами зон охраны объекта культурного наследия являются линии, обозначающие территорию, за пределами которой осуществление градостроительной, хозяйственной и иной деятельности не оказывает прямое или косвенное негативное воздействие на сохранность данного объекта культурного наследия в его исторической среде. Обозначение указанных линий, а также координат характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия на картах (схемах) должно позволять однозначно определить границы зон охраны объекта культурного наследия с нормативным значением точности, предусмотренным для ведения государственного кадастра недвижимости.

Границы зон охраны объекта культурного наследия могут не совпадать с границами территориальных зон и границами земельных участков.

7. Министерство культуры Республики Южная Осетия дает методические указания по подготовке материалов, указанных в пункте 4 настоящего Положения, и разработке на их основе проектов зон охраны объектов культурного наследия, проектов объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, определяет порядок согласования (а в случае, определенном пунктом 12 настоящего Положения, – порядок утверждения) с указанным Министерством проектов зон охраны объектов культурного наследия.

8. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны, в том числе единой охранной зоны, устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение строительства объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов);

г) сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;

д) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;

е) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также сохранности охраняемого природного ландшафта;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

9. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, в том числе единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, устанавливаются с учетом следующих требований:

а) ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

в) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

г) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

д) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

е) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

10. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта, в том числе единой зоны охраняемого природного ландшафта, устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение строительства объектов капитального строительства, ограничение хозяйственной деятельности, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей в целях сохранения и восстановления композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства (за исключением работ по благоустройству территории и размещению малых архитектурных форм);

б) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;

в) сохранение сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

г) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта;

д) иные требования, необходимые для сохранения и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта.

11. Проект зон охраны объекта культурного наследия, проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия представляются в соответствующий орган государственной власти вместе с обосновывающими материалами и заключением историко-культурной экспертизы.

12. На основании проекта зон охраны (объединенной зоны охраны) объекта культурного наследия республиканского значения, признанного особо ценным объектом культурного наследия народа Республики Южная Осетия или включенного в Список всемирного наследия, местный орган государственной власти Республики Южная Осетия по согласованию с Министерством культуры Республики Южная Осетия и Министерством строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Южная Осетия при наличии положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы, утверждает своим правовым актом границы зон охраны соответствующего объекта культурного наследия, а также режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон.

При этом границы зон охраны объекта культурного наследия, а также режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта подлежат согласованию с Комитетом геологии, экологии и природопользования Республики Южная Осетия.

13. На основании проекта зон охраны объекта культурного наследия республиканского значения, проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия с учетом наличия положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы орган государственной власти утверждает правовым актом границы зон охраны объекта культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценного объекта культурного наследия народа Республики Южная Осетия или объекта культурного наследия, включенного в Список всемирного наследия) по согласованию с государственным органом охраны объектов культурного наследия, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон.

14. На основании проекта зон охраны объекта культурного наследия местного значения, проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия с учетом наличия положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы соответствующий орган государственной власти утверждает по согласованию с государственным органом охраны объектов культурного наследия границы зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон.

15. Сведения о границах зон охраны объекта культурного наследия, объединенной зоны охраны объектов культурного наследия должны содержать текстовое и графическое описания местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия (в виде карты (схемы) границ), перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости.

16. Сведения о границах зон охраны объекта культурного наследия, об ограничениях использования объекта недвижимого имущества, находящегося в указанных границах, учитываются в государственном кадастре недвижимости в соответствии с законодательством Республики Южная Осетия о государственном кадастре недвижимости. Отсутствие в государственном кадастре недвижимости сведений, указанных в настоящем пункте, не является основанием для несоблюдения требований к осуществлению деятельности в границах зон охраны объектов культурного наследия.

17. Орган государственной власти, утвердивший границы зон охраны объекта культурного наследия (объединенной зоны охраны), режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон, осуществляет в соответствии с правилами организации документооборота учет и хранение всех полученных документов и материалов, связанных с установлением зон.

18. Информация об утвержденных границах зон охраны объекта культурного наследия (объединенной зоны охраны), режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах данных зон в обязательном порядке размещается органом государственной власти, утвердившим границы зон охраны объекта культурного наследия (объединенной зоны охраны), на официальном сайте в сети Интернет, а также направляется им в орган кадастрового учета для внесения в государственный кадастр недвижимости.

Утвержденные границы зон охраны объекта культурного наследия (объединенной зоны охраны), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах

данных зон обязательно учитываются и отображаются в документах территориального планирования, правилах землепользования и застройки, документации по планировке территории (в случае необходимости в указанные документы вносятся изменения в установленном порядке).

19. При отнесении объекта недвижимого имущества, расположенного в пределах территорий объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, к памятникам истории и культуры ранее утвержденные границы зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон подлежат необходимому уточнению в порядке, установленном пунктом 21 настоящего Положения.

20. Расположенные в пределах территорий зон охраны объектов культурного наследия объекты капитального строительства, предельные параметры которых не соответствуют режимам использования земель или градостроительным регламентам, установленным в границах данных зон, используются в соответствии с этими режимами использования земель и градостроительными регламентами с даты вступления в силу акта органа государственной власти об утверждении зон охраны объектов культурного наследия, предусматривающего установление таких режимов использования земель и градостроительных регламентов.

Реконструкция указанных объектов капитального строительства и их частей может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с режимами использования земель и градостроительными регламентами, установленными в границах зон охраны объекта культурного наследия, или путем уменьшения их несоответствия установленным предельным параметрам разрешенного строительства.

Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия не применяются к правоотношениям, связанным со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, возникшим на основании разрешений на строительство, которые выданы в установленном порядке до вступления в силу правового акта об утверждении зон охраны объекта культурного наследия.

21. Изменение зон охраны объекта культурного наследия, в том числе их границ, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон, осуществляется путем разработки нового проекта зон охраны объекта культурного наследия (за исключением случаев исправления технической ошибки) в порядке, установленном настоящим Положением.

Изменение объединенной зоны охраны, в том числе ее границ, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон, осуществляется путем корректировки только в случае отнесения объекта недвижимого имущества, расположенного в пределах территорий объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, к памятникам истории и культуры.

При изменении категории историко-культурного значения объекта культурного наследия сохраняются ранее утвержденные границы зон охраны этого объекта культурного наследия и действуют режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах этих зон. При необходимости изменение зон охраны такого объекта культурного наследия и их утверждение осуществляются в порядке, установленном настоящим Положением.

22. Соблюдение режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия является обязательным при

осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности. Отклонение от установленных в границах зон охраны объектов культурного наследия режимов использования земель и градостроительных регламентов не допускается.

23. При исключении объекта культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народа Республики Южная Осетия, решение об утверждении границ его зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон утрачивает силу в отношении этого объекта культурного наследия.

При исключении из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народа Республики Южная Осетия объекта культурного наследия, расположенного в границах объединенной зоны охраны, режим использования земель и градостроительный регламент, утвержденные в границах данной зоны, устанавливаются в пределах территории исключенного либо перемещенного объекта культурного наследия.

При исключении из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народа Республики Южная Осетия объекта культурного наследия, расположенного в границах зоны охраны другого объекта культурного наследия, перемещении объекта культурного наследия режим использования земель и градостроительный регламент, утвержденные в границах данной зоны, устанавливаются в пределах территории исключенного либо перемещенного объекта культурного наследия.

При принятии решения об отказе включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народа Республики Южная Осетия выявленный объект культурного наследия, расположенный в границах зоны охраны объекта культурного наследия, в пределах территории такого выявленного объекта культурного наследия устанавливаются режим использования земель и градостроительный регламент, утвержденные в границах данной зоны.

24. В случае распространения на одну и ту же территорию в границах зон охраны объекта культурного наследия разных режимов использования земель и градостроительных регламентов на указанной территории действуют более строгие режимы использования земель и градостроительные регламенты вне зависимости от уровня и даты принятия акта органа государственной власти, утвердившего указанные режимы использования земель, требования к градостроительным регламентам и категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.

25. Копии правовых актов органа государственной власти Республики Южная Осетия об утверждении зон охраны объектов культурного наследия республиканского и (или) местного значения, объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, включая текстовое и графическое приложения к ним, направляются в Министерство культуры Республики Южная Осетия в 15-дневный срок с даты их вступления в силу.