

РУССКАЯ ПРАВОСЛАВНАЯ ЦЕРКОВЬ  
(МОСКОВСКИЙ ПАТРИАРХАТ)  
МОСКОВСКАЯ ЕПАРХИЯ

ЦЕНТРАЛЬНОЕ МОСКОВСКОЕ ВИКАРИАТСТВО

109004, Москва, ул. Александра Солженицына, д. 13, стр. 1. Тел.: +7(495)912-49-34 Факс: +7(495)912-27-93 E-mail: centrvikar@hotmail.com

«2» VI 2016 г.  
№ 255-ц

**ВСЕЧЕСТНЫМ ОТЦАМ БЛАГОЧИННЫМ ХРАМОВ  
ЦЕНТРАЛЬНОГО ВИКАРИАТСТВА Г. МОСКВЫ**

По благословению Высокопреосвященнейшего АРСЕНИЯ, Митрополита Истринского, Первого Викария Святейшего Патриарха Московского и всея Руси, Управляющего Центральным Викариатством г. Москвы, сообщаю Вам, что **на основании обращений Патриарха Московского и всея Руси КИРИЛЛА к депутатам Государственной Думы Федерального Собрания принят федеральный закон от 30.03.2016 № 76-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» и Федеральный закон «О свободе совести и о религиозных объединениях», который:**

1. **запрещает несудебную процедуру решения вопроса о сносе самовольных построек, относящихся к имуществу религиозного назначения, а так же к имуществу, предназначенному для обслуживания имущества религиозного назначения и (или) образующему с ним единый монастырский, храмовый или иной культовый комплекс.**

2. **содержит нормы:**

- **о согласовании уполномоченными органами религиозных организаций вышестоящими централизованными религиозными органами, сделок религиозных организаций по распоряжению недвижимым имуществом, включая сделки, направленные на его отчуждение, приобретение, передачу его в аренду, безвозмездное пользование, а также договоры займа и кредитные договоры;**

- **допускающие в случаях, предусмотренных уставами религиозных организаций, отчуждение недвижимого имущества богослужебного назначения, находящегося в собственности религиозной организации, исключительно в государственную или муниципальную собственность либо в собственность другой религиозной организации соответствующей конфессиональной принадлежности.**

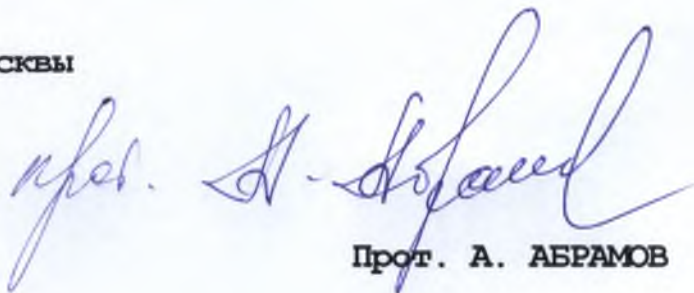
**Внесенные поправки направлены на защиту имущественных прав религиозных организаций и предотвращение несанкционированной утечки их имущества в собственность третьих лиц.**

Постатейный комментарий Юридической службы Московской Патриархии к данному закону прилагается.

По вопросам применения закона следует обращаться в Юридическую службу Московской Патриархии.

Данную информацию необходимо довести до настоятелей подведомственных Вам приходов и подворий.

**Руководитель Секретариата  
Центрального Викариатства г. Москвы**



Прот. А. АБРАМОВ

Приложение: означенные комментарии - 5 л.

**Постатейный комментарий Юридической службы Московской Патриархии к Федеральному закону от 30.03.2016 № 76-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» и Федеральный закон «О свободе совести и о религиозных объединениях»**

**Текст закона: Статья 1**

Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» дополнить статьей 22 следующего содержания:

**«Статья 22. Положения пункта 4 статьи 222 Кодекса не распространяются на самовольные постройки, относящиеся в соответствии с федеральным законом к имуществу религиозного назначения, а также предназначенные для обслуживания имущества религиозного назначения и (или) образующие с ним единый монастырский, храмовый или иной культовый комплекс.**

Понятие «имущество религиозного назначения» используется в значении, указанном в пункте 1 статьи 2 Федерального закона от 30 ноября 2010 года № 327-ФЗ «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

**Комментарий:** Согласно п. 4 ст. 222 ГК органы местного самоуправления в определенных случаях вправе во внесудебном порядке принять решение о сносе самовольной постройки.

Данная норма ГК не будет применяться к вышеперечисленным самовольным постройкам, возведенным для:

- совершения богослужений, других религиозных обрядов и церемоний, проведения молитвенных и религиозных собраний, к которым относятся, например, здания храмов, часовен, крестилен.

- обеспечения совершения богослужений, других религиозных обрядов и церемоний, проведения молитвенных и религиозных собраний, которыми являются, в частности, дома причта.

- осуществления и (или) обеспечения обучения религии, профессионального религиозного образования, к числу которых относятся здания воскресных школ, духовных семинарий, училищ и академий, общежитий, библиотек для студентов и учащихся данных учебных заведений и т.п.

- осуществления и (или) обеспечения монашеской жизнедеятельности, к которым следует отнести келейные корпуса, дома наместников, трапезные корпуса, а также хозяйственные постройки монастырей и иное подобное имущество.

-осуществления и (или) обеспечения религиозного почитания (паломничества), к которым относятся, в частности, здания монастырских гостиниц и иные здания, построенные для временного проживания паломников.

Также запрещается снос во внесудебном порядке самовольных построек, не имеющих религиозного назначения, но предназначенных для обслуживания имущества религиозного назначения и (или) образующих с ним единый монастырский, храмовый или иной культовый комплекс.

Положение п. 4 ст. 222 ГК о внесудебном порядке сноса самовольных построек не будет применяться к вышеперечисленным самовольным постройкам независимо от того, кем и когда они возведены, а также независимо от наличия землеотвода и разрешительной документации, допускающей их возведение.

**Текст закона: Статья 2**

Федеральный закон от 26 сентября 1997 года № 125-ФЗ «О свободе совести и о религиозных объединениях» дополнить статьей 21<sup>1</sup> следующего содержания:

**«Статья 21<sup>1</sup>. Распоряжение имуществом, находящимся в собственности религиозных организаций**

1. Сделки по распоряжению недвижимым имуществом, включая сделки, направленные на его отчуждение, приобретение, передачу его в аренду, безвозмездное пользование, а также договоры займа и кредитные договоры совершаются религиозной организацией с письменного согласия органа религиозной организации, уполномоченного уставом религиозной организации на письменное согласование таких сделок (уполномоченного органа религиозной организации). Сделка, совершенная без согласия уполномоченного органа религиозной организации, ничтожна. Требования о признании такой сделки недействительной и (или) о применении последствий ее недействительности могут предъявлять сторона сделки и (или) централизованная религиозная организация, в структуру которой входит религиозная организация, являющаяся стороной сделки.

2. Недвижимое имущество богослужебного назначения, включая объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, находящееся в собственности религиозной организации, может в случаях, предусмотренных уставом религиозной организации, отчуждаться религиозной организацией исключительно в государственную или муниципальную собственность либо в собственность религиозной организации соответствующей конфессиональной принадлежности».

**Комментарий:** Новый закон вводит правило об обязательном согласовании уполномоченными органами религиозных организаций:

- сделок религиозных организаций по распоряжению недвижимым имуществом, включая сделки, направленные на его отчуждение, приобретение, передачу его в аренду, безвозмездное пользование, а также договоры займа и кредитные договоры;

**-кредитных договоров и договоров займа.**

Такие сделки религиозных организаций Русской Православной Церкви и в настоящее время, согласно их уставам, согласовываются:

- Патриархом Московским и всея Руси, если религиозная организация находится в непосредственном ведении Патриарха. Так, Патриарх согласовывает сделки синодальных отделов, духовных образовательных организаций, находящихся в ведении Патриарха, а также патриарших подворий, приходов г. Москвы, ставропигиальных монастырей и их подворий и приписных монастырей.

- епархиальными архиереями, если религиозная организация находится в ведении епархии. Так, епархиальные архиереи согласовывают сделки епархиальных духовных образовательных организаций, монастырей, приходов, архиерейских подворий.

*Справочная информация: Согласно ст. 157.1 ГК, если на совершение сделки в силу закона требуется согласие органа юридического лица, о своем согласии или об отказе в нем соответствующий орган сообщает лицу, запросившему согласие, либо иному заинтересованному лицу в разумный срок после получения обращения лица, запросившего согласие. В предварительном согласии на совершение сделки должен быть определен предмет сделки, на совершение которой дается согласие. При последующем согласии (одобрении) должна быть указана сделка, на совершение которой дано согласие. Молчание не считается согласием на совершение сделки, за исключением случаев, установленных законом. Об особенностях применения данной нормы ГК см. также постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.15 № 25.*

Необходимость включения требования о согласовании упомянутых сделок в закон обусловлена новыми правилами ст. 173.1 ГК, согласно которым сделка, заключенная без согласия уполномоченного органа юридического лица, недействительна только в том случае, если необходимость получения такого согласия предусмотрена законом (а не уставом). Вот почему положения уставов религиозных организаций в части согласования сделок теперь продублированы в законе. В результате сделки с недвижимостью, совершенные религиозными организациями без получения необходимого согласия уполномоченного органа религиозной организации (то есть Патриарха или епархиального архиерея), являются ничтожными. Это означает, что все полученное стороной по данной сделке должно быть возвращено другой стороне.

Также закон установил правило, согласно которому в случаях, предусмотренных уставами религиозных организаций, отчуждение имущества богослужебного назначения, находящегося в собственности религиозной организации, допускается исключительно в государственную или муниципальную собственность либо в собственность другой религиозной организации соответствующей конфессиональной принадлежности.

Запрет отчуждать богослужебное недвижимое имущество в собственность третьих лиц предусмотрен уставами религиозных организаций Русской Православной Церкви.

Так, согласно уставам епархий, такое имущество может отчуждаться исключительно в собственность (пользование) канонических подразделений епархии либо Московской Патриархии на основании указа епархиального архиерея либо распоряжения Священного Синода.

Согласно уставам ставропигиальных монастырей и патриарших подворий богослужбное недвижимое имущество может отчуждаться исключительно в собственность религиозных организаций Русской Православной Церкви на основании указа Патриарха либо решения Священного Синода.

В соответствии с уставами епархиальных монастырей, приходов и подворий такое имущество может отчуждаться исключительно в собственность епархии или Московской Патриархии на основании указа епархиального архиерея либо распоряжения Священного Синода.

С принятием нового закона к сделкам по отчуждению богослужбного недвижимого имущества в собственность сторонних организаций или граждан, совершенным религиозными организациями в обход установленного их уставами запрета, будут применяться положения ст. 174.1 ГК о недействительности таких сделок. Появляется возможность оспорить их в суде.

Предусмотренная новым законом возможность отчуждения находящегося в собственности религиозных организаций недвижимого имущества богослужбного назначения не только в собственность других религиозных организаций соответствующей конфессиональной принадлежности, но и в государственную или муниципальную собственность, связана с тем, что такое отчуждение в определенных случаях осуществляется по инициативе самих религиозных организаций с переоформлением объекта в их безвозмездное пользование. При этом религиозная организация сохраняет право повторно, в случае необходимости, безвозмездно получить объект в собственность.

Процедура переоформления в безвозмездное пользование религиозной организации объекта, находящегося в собственности религиозной организации, осуществляется по заявлению религиозной организации с согласия ее уполномоченного органа (Патриарха или епархиального архиерея) в связи с:

- необходимостью получения государственной или муниципальной поддержки в рамках программ финансирования реставрации. В настоящее время только ФЦП "Культура России" с 1.01.16 предусматривает возможность государственного финансирования работ по сохранению объектов культурного наследия, находящихся в собственности религиозных организаций. Остальные федеральные программы (например, ФЦП поддержки больших, средних и малых городов-центров культуры и туризма) могут быть реализованы лишь в отношении объектов культурного наследия, находящихся в собственности государства и в пользовании религиозных организаций. Аналогичным образом, региональные программы (например, программа предоставления субсидий из бюджета г. Москвы, утв. постановлением Правительства Москвы от 28.12.11 № 646-ПП) предусматривают возможность государственного финансирования работ по сохранению объектов культурного наследия, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации и пользовании религиозных организаций. Поэтому для получения государственной поддержки в указанных случаях необходимо оформить объект культурного наследия в безвозмездное пользование, что не исключает права

религиозной организации повторно, по завершении реставрационных работ, безвозмездно получить объект в собственность.

- недостатком средств религиозной организации на содержание объекта (в том числе, на оплату коммунальных и иных расходов на содержание).

Остальное находящееся в собственности религиозной организации недвижимое имущество, которое не является богослужebным, а имеет иное назначение, религиозная организация вправе продать или пожертвовать не только в собственность религиозных организаций или государства (муниципального образования), но также и в собственность третьих лиц исключительно с письменного согласия уполномоченного органа религиозной организации (то есть Патриарха или епархиального архиерея), о чем говорится в п. 1 ст. 21.1 Закона о свободе совести.