

УДК 69.059.25

***ПРОБЛЕМА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, ЯВЛЯЮЩИХСЯ ОБЪЕКТАМИ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ***

***Шатица Т.С.***<sup>1</sup>

*студент,*

*ФГАОУ ВО «Сибирский Федеральный Университет»,*

*Красноярск, Россия*

***Юшкова К.А.***<sup>1</sup>

*студент,*

*ФГАОУ ВО «Сибирский Федеральный Университет»,*

*Красноярск, Россия*

**Аннотация**

Данная статья посвящена анализу проблем, возникающие при капитальном ремонте многоквартирных домов (МКД), имеющих статус объектов культурного наследия (ОКН), на примере Красноярского края. В ней рассматриваются основные причины возникновения этих проблем и предлагаются пути их решения. Предполагаемая целевая аудитория статьи – лица, не обладающие достаточной компетенцией в вопросах особенностей капитального ремонта домов, относящихся к ОКН, а также лица, собирающиеся приобрести жилые или нежилые помещения в МКД, являющихся ОКН.

**Ключевые слова:** объект культурного наследия, капитальный ремонт, многоквартирный дом, авторский надзор, государственная историко-культурная экспертиза, лицензия.

***THE PROBLEM OF CAPITAL REPAIRS OF APARTMENT BUILDINGS THAT ARE OBJECTS OF CULTURAL HERITAGE***

***Shatitsa T.S.***

*student,*

*Siberian Federal University,*

*Krasnoyarsk, Russia*

**Yushkova K.A.**  
*student,*  
*Siberian Federal University,*  
*Krasnoyarsk, Russia*

### **Annotation**

This article is devoted to the analysis of problems arising during the overhaul of apartment buildings with the status of cultural heritage objects, using the example of the Krasnoyarsk Territory. It examines the main causes of these problems and suggests ways to solve them. The intended target audience of the article is persons who do not have sufficient competence in matters of the specifics of capital repairs of houses belonging to cultural heritage objects, as well as persons who are going to purchase residential or non-residential premises in apartment buildings that are objects of cultural heritage.

**Keywords:** cultural heritage object, major repairs, apartment building, author's supervision, state historical and cultural expertise, license.

Культурное наследие имеет огромное значение как для человека, так и для общества в целом. Сохранение объектов культурного наследия и их популяризация – важные задачи для представителей разных поколений. Это способствует духовному развитию, повышению уровня знаний истории окружающих человека родных мест.

Все, что связано с культурным наследием, закреплено в нормативной базе. Статьей 44 конституции РФ установлено, что каждый имеет право доступа к культурным ценностям и обязаны сохранять, беречь культурное наследие. Также существует федеральный закон - №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации". В нем прописаны: понятие объекта культурного наследия, их виды, какой порядок включения в реестр, полномочия органов власти на

использование и сохранение объектов, финансирование, государственная охрана и экспертиза и т.д. На региональном уровне принят закон Красноярского края от 23.04.2009 №8-3166 "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Красноярского края". Особенности государственной охраны объекта культурного наследия, являющегося жилым помещением или многоквартирным домом установлены статьей 56.1 73-ФЗ.

Проблема сохранения объектов культурного наследия, являющихся многоквартирными домами – одна из самых сложных и обсуждаемых тем, и это неудивительно. Именно она особенно наглядно отображает стремление найти баланс интересов между конституционной обязанностью граждан Российской Федерации сохранять культурное наследие и конституционным правом на достойную жизнь.

В настоящее время на территории Красноярского края расположено 2006 объектов культурного наследия и 2818 выявленных объектов культурного наследия и объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия. Среди памятников истории и культуры, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, представляют ценность с точки зрения архитектуры и градостроительства – 473, с точки зрения истории – 435, с точки зрения археологии – 1081, с точки зрения искусства – 17 [5].

Все объекты культурного наследия находятся на государственной охране с момента их выявления [5].

Все затраты на поддержание работоспособного состояния многоквартирных домов (далее – МКД) лежат исключительно на плечах жильцов. Согласно данным Минстроя России, ремонт МКД со статусом объекта культурного наследия в среднем обходится вдвое дороже, чем ремонт

Вектор экономики | [www.vectoreconomy.ru](http://www.vectoreconomy.ru) | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

обычного дома из-за необходимости таких дополнительных работ, как авторский надзор и государственная историко-культурная экспертиза. Средств за счет ежемесячных взносов собственников часто просто не бывает достаточно. Они не всегда готовы согласиться на увеличение этой суммы добровольно. Ведь в большинстве случаев в таких домах живут пожилые люди, которые не могут заплатить больше.

Рассмотрим эту проблему на примере дома, расположенного по адресу: г. Красноярск, проспект Мира, д. 33. Это историческое здание, известное под названием «Дом с магазинами и кладовыми Н.Г. Гадалова», построенное в 1890 году. К 2020 году аукционы по нему объявляли восемь раз – все были отменены из-за отсутствия заявок. По оценке специалистов, только подготовка документов для проведения обследования здания обойдется в несколько сотен тысяч рублей. В доме всего шесть квартир, их жильцы не смогут собрать даже эту сумму, не говоря уже о самом капремонте [1].

Разберем подробнее затраты на подготовку документации.

Историко-культурная экспертиза располагается в диапазоне цен от 17 900 рублей до 47 700 рублей. Средства на проведение авторского надзора рекомендует Минстроем России определять расчетом, исходя из текущего уровня цен, но не более 0,2% от полной сметной стоимости, учтенной в главах 1-9 сметного расчета [2]. Для работ по сохранению объектов культурного наследия помимо авторского надзора, осуществляется научное руководство проведением данных работ [3]. Они в свою очередь отвечают за то, чтобы сохранялся первоначальный облик объекта, корректируя при необходимости используемые материалы. Так как нужно в первую очередь сохранять первоначальный облик, нужно использовать соответствующие материалы. Они могут стоить дороже тех, что используют при капремонте МКД, не относящихся к объектам культурного наследия. Следовательно, сметная стоимость ремонта будет больше в разы и вместе с тем будет расти стоимость авторского надзора.

Но помимо этого, сама по себе сметная стоимость ремонтных работ МКД со статусом объектов культурного наследия выше ремонта МКД без такового. Это связано с тем, что к таким сметам применяются соответствующие коэффициенты, предусмотренные Методикой определения сметной стоимости работ по сохранению объектов культурного наследия от 04.08.2020 №421/пр.

Кроме того, существует еще одна проблема из-за которой процесс идет медленнее, чем с МКД без статуса объекта культурного наследия.

Согласно п. 6 ст. 45 Федерального закона от 25.06.2002 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» к проведению работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности [4].

Для получения данной лицензии существуют определенные требования, которые указаны в Постановлении Правительства РФ от 28.01.2022 №67. В Постановлении прописано что, ответственный за осуществление лицензируемого вида деятельности должен пройти аттестацию в области сохранения объектов культурного наследия и иметь стаж работы в области сохранения объектов культурного наследия не менее 3 лет за последние 10 лет. Вместе с тем, должно быть 3 работника прошедших эту же аттестацию и тот же стаж работы. Также все они должны иметь соответствующие профессиональное образование, квалификацию. Лицензиаты обязаны подтверждать свое соответствие лицензионным требованиям каждые 5 лет с момента получения лицензии. Все эти условия подходят далеко не каждому подрядчику.

В решении проблемы поможет дополнительное финансирование со стороны муниципалитета или государства на федеральном или региональном уровнях. Поиск инвесторов, готовых провести реставрацию с целью получения дальнейшей выгоды со зданий. Плюс этих зданий – чаще всего ОКН расположены в исторических центрах городов, привлекательных для туризма. Тому есть хороший пример в пределах г. Красноярска – АО "Исторический квартал". Эта компания занимается тем что покупает ОКН, восстанавливает их и ищет инвесторов (арендаторов или покупателей на восстановленные здания). Также можно использовать краудфандинг как дополнительный источник финансирования. Для этого немаловажным является тот факт, что не многие граждане осведомлены о существовании ОКН. Поэтому стоит рассмотреть вариант информирования общественности о важности сохранения ОКН.

#### **Библиографический список:**

1. Красноярский городской совет депутатов: официальный сайт. – Красноярск, 2020 [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <http://krasnoyarsk-gorsovet.ru/posts/2277-kapremont-ob-ektov-kulturnogo-naslediya> (Дата обращения: 30.04.2023).
2. Единый ресурс застройщиков: когда необходим и сколько стоит авторский надзор. – Москва, 2020 [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://erzrf.ru/news/minstroy-razyasnil-kogda-neobkhodim-i-skolko-stoit-avtorskiy-nadzor?regions=РФ&search=авторс&tag=Контроль%20за%20строительством> (Дата обращения: 01.05.2023).
3. Лахаев С.В., Игошин Е.А., Минаева А.В. Сборник 10.1 «Авторский надзор. МРР-10.1-17» / Лахаев С.В., Игошин Е.А., Минаева А.В. // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. – 2017

[Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL:  
<https://docs.cntd.ru/document/456075354> (Дата обращения: 01.05.2023).

4. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 14.04.2023) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» // Статья 45. Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия. – 2002 [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL:  
[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_37318/774d929a1d0aa7f267ba8d331134193b354f8137/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/774d929a1d0aa7f267ba8d331134193b354f8137/) (Дата обращения: 30.04.2023).

5. Правительство Красноярского края // Служба по государственной охране объектов культурного наследия Красноярского края. – 2023 [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL:  
<https://ookn.ru/region/objects/?region=> (Дата обращения: 30.04.2023).

*Оригинальность 79%*