

Необязательное обязательство

Кто и как охраняет памятники деревянного зодчества?

Для многих памятники истории и архитектуры – носители бесценной культурной информации. Для некоторых – источник постоянных проблем. Действительно, эти здания имеют особый статус, однако люди подчас не знают, что они обязаны делать, если приобретают такую недвижимость. И когда приходят в Федеральную регистрационную службу, то с удивлением узнают, что сначала должны подписать некое охранное обязательство. Правовой ликбез для читателей газеты «Областная» провел консультант отдела истории, архитектуры и градостроительства Службы по охране объектов культурного наследия Иркутской области Виктор Кузнецов.



Переделанный памятник на
Тимирязева, 51



От
дома
N 6 по
улице

Ударника осталась только фасадная стена

– Виктор Анатольевич, допустим, я решила приобрести памятник деревянного зодчества. Какие процедуры это за собой влечет «в нагрузку»?

– Вы должны подписать охрannое обязательство, об этом говорит статья 63 Закона «Об объектах культурного наследия...». В Иркутской области этот документ готовит Служба по охране объектов культурного наследия. В обязательстве содержится максимально полная информация о памятнике: регистрационный номер, сведения о собственниках, статус, номер в реестре, адрес и т. д. Кроме того, указан правовой режим, ведь все, что собственник может изменять в таком здании, строго регламентировано. К обязательству прилагается акт технического состояния, в нем есть описание объекта, а в разделе N 3 – необходимые меры по его восстановлению.

Как правило, вначале нужно выполнить инженерное обследование памятника, которое проводится только лицензированными специалистами, и на основании результатов подготовить мероприятия по его сохранению. Мы ставим собственника в известность, что он обязан сохранять памятник и выполнять ремонтно-реставрационные работы. Для юридических и физических лиц, которые используют объекты культурного наследия под магазины и офисы, предусматривается неустойка за неисполнение этих требований.

– То есть без охрannого обязательства мне право собственности не зарегистрируют?

– Да, но теоретически. На практике бывают вопиющие случаи. Возьмем хотя бы последний, по которому мы были вынуждены обратиться в прокуратуру. Проверая объекты по улице Ударника, 6, литеры «а», «а1» и 8–10, сотрудники Центра по сохранению объектов культурного наследия обнаружили, что дом N 6 исчез, а N 8 разобран наполовину. Мы начали разбирательство и выяснили, что у объектов были изменены адреса. Зданию N 6а, а1 были присвоены литеры «в», «в1», а здание N 10а было разделено на два с адресами Ударника, 10, литера «а», и Ударника, 8. Бюро технической инвентаризации Иркутска, изменив адреса, не поставило в известность Службу по охране объектов культурного наследия. Собственники, приобретшие дома

с измененными адресами, зарегистрировали свое право без обременения и распорядились ими по собственному усмотрению. Сейчас вопросом изменения адресов, повлекшим уничтожение памятников, занимаются правоохранительные органы.

– Неужели закон не защитит объекты культурного наследия?

– Закон на нашей стороне, но жизнь не стоит на месте. Пока будем судиться, пытаюсь доказать, что памятники нужны Иркутску, может измениться градостроительная ситуация. И представьте себя на месте судьи, которому необходимо принять решение снести современный дом и воссоздать деревянный. Однако это критическая ситуация, в основном мы стараемся пресечь такие действия на корню.

– Скажите, а много ли сделок совершается с памятниками деревянного зодчества?

– В прошлом году было зарегистрировано 537 охранных обязательств, из них примерно 500 – продажа, покупка, наследование, дарение. Если честно, я не верю в то, что собственник приобретает недвижимость, чтобы ее отреставрировать. Он хочет, прежде всего, использовать это имущество в своих целях. Но самая грустная ситуация, когда объект покупают с дальней мыслью, что он сгорит, а земля под ним останется.

– Наверное, в законе должны быть какие-то льготы собственникам, которые реставрируют памятники?

– Это логично, но в действующем законодательстве льготы предусмотрены только для арендаторов. Да и то не факт, что собственник пойдет на это. В Гражданском кодексе РФ есть статья 210, в ней четко указано, что бремя содержания недвижимого имущества лежит на собственнике. Ей слово в слово вторит пункт 3 статьи 47 Закона «Об объектах культурного наследия». Это аксиома, от которой стоит отталкиваться. Например, если памятник принадлежит муниципалитету, то он может заложить средства на его реставрацию, если же юридическому или физическому лицу, то любая копейка, потраченная на восстановление объекта из городского бюджета, будет считаться нецелевым использованием средств.

– Но если я не бизнесмен, купивший памятник для извлечения выгоды, а рядовой гражданин, который просто приватизировал его как свое жилье, неужели мне тоже никто не поможет?

– Пока вы не приватизировали памятник, вы являетесь пользователем объекта и об этом имуществе должен заботиться муниципалитет. Как только вы подписали договор приватизации, сразу вступила в силу статья 210 Гражданского кодекса РФ, и вы взяли на себя обязанность его сохранять.

– Но ведь реставрация памятника дороже строительства нового дома. Что делать, если у меня нет таких денег, и оговорены ли сроки реставрации?

– Охранное обязательство – это двусторонний договор между собственником и государством, где прописаны все сроки. Мы стараемся, чтобы они были разумными, иногда приходится даже спорить по этому вопросу с архитекторами. Как правило, мы даем на реставрацию от трех до пяти лет, причем инженерное обследование необходимо провести в течение года.

Конечно, дороговизна процесса еще связана и с тем, что фирм, имеющих лицензию на реставрацию памятников, очень мало.

Сегодня примерно 17 организаций в Иркутске занимаются ремонтом и реставрацией, 12 – проектными работами.

– А если реставрацию выполняет другая организация?

– Если работы выполняла фирма без лицензии, то неизбежно возникнут дополнительные траты. Нужно будет провести обследование в лицензированной организации и получить заключение, что ремонт не нанес ущерб памятнику.

– Какие ограничения по ремонтным работам предусматривает охранное обязательство?

– В документе есть схема размещения ценных элементов здания. Их нельзя менять ни в коем случае. Как правило, это габариты капитальных конструкций, пилястры, формы и размеры оконных и дверных проемов, наличники и так далее. Если же собственник хочет провести перепланировку, например, убрать межкомнатные перегородки, то это возможно по согласованию с госорганом по охране памятников, то есть с нашей Службой.

– Можно ли увеличить площадь дома-памятника?

– Это сложно. Пристрои запрещены, подвалы теоретически возможны, но только при серьезном инженерном обследовании, чтобы памятнику не был нанесен ущерб. Устройство мансарды и верхних этажей разрешается в редких случаях, если они визуально не исказят облик памятника. Отрицательный пример такой переделки – памятник на улице Тимирязева, 51, где собственник надстроил второй этаж совершенно в другом стиле. Сейчас по этому факту идет судебное разбирательство.

– Реально ли изъять памятник у собственника за нарушение охранных обязательств?

– Такие прецеденты были в Москве и Нижнем Новгороде. Но законодательство несовершенно. Гражданский кодекс содержит четко ограниченный, не подлежащий расширенному толкованию перечень случаев, когда принудительное изъятие собственности может быть произведено. И в этом перечне нет объектов культурного наследия. Есть пункт, что безхозяйственно содержащийся объект может изъять муниципалитет, но городу, как правило, не нужна эта головная боль.

– Получается, что памятники беззащитны?

– Ну, скажем, достаточно уязвимы. Но ситуация не безвыходная, просто требуется концепция, которая, насколько я знаю, сейчас разрабатывается в областном правительстве. Ведь наш город в XXI веке не может состоять только из деревянных домиков. Нужно формировать особые зоны, использовать деревянные памятники в туристических целях, чтобы собственник мог извлекать из своих вложений выгоду. А еще – формировать общественное мнение. Тогда многое изменится.

– Где можно получить информацию о том, является ли здание памятником, и какие документы необходимы для оформления охранных обязательств?

– Всю информацию можно найти на официальном сайте Службы по охране объектов культурного наследия Иркутской области. Кроме того, вы можете прийти к нам на прием, мы находимся в Иркутске по адресу: улица 5-й Армии, 2, и работаем с 9.00 до 18.00, с понедельника по четверг. Можно позвонить мне по телефону 24-02-17, и я отвечу на все интересующие читателей вопросы.

Автор: Елена Орлова © Областная газета ОБЩЕСТВО, ИРКУТСК 👁 7595 12.04.2009, 14:16 📌 542
URL: <https://babr24.com/?ADE=76850> Bytes: 8995 / 8652 [Версия для печати](#)

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

ДРУГИЕ СТАТЬИ В СЮЖЕТЕ: ["ИСТОРИЧЕСКОЕ НАСЛЕДИЕ ИРКУТСКА"](#)

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:
irkbabr24@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: @bur24_link_bot

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: @irk24_link_bot

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: @kras24_link_bot

эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: @nsk24_link_bot

эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: @tomsk24_link_bot

эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: @babrobot_bot

эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)