

## Дом в центре города

По числу памятников Приангарье занимает одно из первых мест в Восточной Сибири, у нас находится более трети всех объектов культурного наследия. Публично руководители, как власти, так и бизнеса, ратуют за то, чтобы всеми силами сохранять архитектурные памятники, но за закрытыми дверями принимаются противоположные решения.

Едва ли не каждый месяц уничтожается в Иркутске один из деревянных домов. Как и по всей стране, в нашем городе очень сильно строительное лобби, деятельность которого не идёт на пользу объектам культурного наследия. Строительный бизнес в Иркутске мало заинтересован в сохранении объектов культурного наследия и чаще всего преследует только свои интересы, стремясь максимально застроить предоставленную площадку, идёт на различные нарушения. К сожалению, примеров правового нигилизма строителей - множество.

Ещё недавно в Иркутске по адресу: улица Софьи Перовской, 15а находился двухэтажный деревянный дом - объект культурного наследия регионального значения. В нём размещалось три квартиры, приватизированные жильцами. Компания «Восток» купила этот дом у их владельцев. На земельном участке она решила построить деловой центр, а дом перенести в другое место. Проект будущей новостройки девелоперы сделали, дом перевезли, и уверенные в том, что они поступили правильно – и доход получают, и памятник деревянного зодчества сохраняют, – спокойно приступили к строительству. То ли по незнанию закона, то ли из-за отсутствия реакции на это региональной Службы по охране культурного наследия, они были уверены, что делают доброе для всех дело. Впрочем, их точку зрения разделили не все. Иркутское региональное отделение ВООПИиК вынесло этот вопрос на одно из заседаний секции и пригласило к непростому разговору представителей застройщика, Восточно-Сибирского управления Росохранкультуры, Областной Службы сохранения объектов культурного наследия, ОГУ ЦСН и директора этнографического музея «Тальцы» В.В.Тихонова.

**С просьбой подробнее прокомментировать ситуацию мы обратились к ИО руководителя Восточно-Сибирского управления Росохранкультуры Сергею Евгеньевичу Костылову.**

**- Сергей Евгеньевич, что лежит в основе конфликта?**

- Начну с того, что наше управление работает на территории трёх субъектов - Иркутской области, Республики Бурятия и Забайкальского края, и мы имеем возможность сравнивать отношение разных территорий к объектам культурного наследия. С сожалением констатируем, что на территориях трёх субъектов самая критическая ситуация с объектами культурного наследия (или памятниками) в Иркутске и Иркутской области. В нашем городе уничтожение памятников поставлено на поток. Очевидно, что это делается в угоду конкретным представителям и компаний.

Начало развития ситуации по адресу ул. Софьи Перовской, 15а нам неизвестно. А суть такова: Дом имеет категорию регионального объекта культурного значения, расположен на земле, имеющей особый статус - земле историко-культурного назначения, правовое понятие которой определено в Земельном и Градостроительном кодексах. Режим использования таких земель и градостроительный режим в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории г. Иркутска утверждён Постановлением Губернатора Иркутской области № 254-па в сентябре 2008 года. Порядок изменения режима и градостроительного регламента, границ охранной зоны памятника определен в Постановлении Правительства № 317 от апреля 2008 года, в Федеральном законе № 73 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 2002 года. В настоящее время в силе распоряжение Иркутского КУМИ. Распоряжением КУМИ изменён режим использования земельного участка. В документе об изменении вида использования земельного участка, расположенного по улице Софьи Перовской, 15а, указано: «...изменить вид разрешённого использования земельного участка с «эксплуатации многоквартирного дома» на «для строительства и в дальнейшем эксплуатацию торгово-административного здания». Налицо несоблюдение муниципальными властями федерального законодательства, о чем и было сообщено в адрес муниципальных властей с предложением отменить это распоряжение как не соответствующее требованиям законодательства.

Данный объект культурного наследия находился в собственности трёх граждан. У собственников квартир были охранные обязательства по сохранению объекта деревянного зодчества, выполнение которых контролировала региональная Служба по охране объектов культурного наследия Иркутской области. Другой вопрос - как они выполнялись и как Служба контролировала исполнение обязательств собственниками? Прежде чем получить земельный участок в собственность, необходимо получить право на дом. Что было сделано компанией «Восток»? Она купила три квартиры в этом доме, имела полное право это сделать, так как все квартиры были приватизированные. В договоре о купле-продаже законодательно требуется указание на обременение права собственника согласно охранным обязательствам, которые должны были быть оформлены на нового собственника. Охранных обязательств, выданных новому собственнику, мы не видели, как и свидетельства с обременением права собственности. Далее, чтобы на этом месте что-то строить, необходимо перевести дом из Нежилого фонда в нежилой, получить градостроительный план земельного участка, согласовать проект застройки во вневедомственной экспертизе и получить разрешение на строительство. Получив право на дом, юридическое лицо получило право оформления в собственность земельного участка, с обременением или без обременения, нам неизвестно. В проектной документации на строительство делового центра обязательно, согласно действующему законодательству, должен содержаться раздел по сохранению объекта культурного наследия. Этот раздел разрабатывается на основании задания, выдаваемого Службой по охране объектов культурного наследия Иркутской области. А задания не было.

#### **- Как дальше развивалась ситуация?**

- В марте 2009 года проектная организация провела проектно-изыскательную работу по объекту «Деловой центр по улице Софьи Перовской, 15а». В проектной организации должны были знать о том, что на планируемом под застройку участке находится объект культурного наследия регионального значения, что этот земельный участок относится к зоне строгого регламентирования по застройке.

#### **- А проектная организация несёт какую-либо ответственность за проект, выполненный без учёта особенностей участка?**

- Когда речь идёт об объекте культурного наследия, то заказчик-застройщик, выдавая задание проектной организации, обязан согласовать его с органом охраны культурного наследия региона, либо Служба по охране ОКН должна выдать задание на разработку раздела об обеспечении сохранности объекта культурного наследия в проектной документации. Требования федерального законодательства таковы, что любые действия, связанные с объектом культурного наследия должны обязательно согласовываться с органом охраны ОКН, т.е. со Службой.

#### **- В данном случае задание на проектирование от Службы по охране объектов культурного наследия Иркутской области было выдано?**

- Нет. Заказчик выдал задание только проектной организации. И в задании никаких упоминаний о памятнике не было. Если бы проектная организация была из другого города, то она вполне могла бы и не знать, что на участке есть ОКН регионального значения. Но у проектанта, разрабатывавшего в свое время проект планировки центральной части города, такой индальгенции нет. Непонятно, почему проектной организацией разрабатывался проект таким образом, будто на данной территории никакого объекта культурного наследия нет.

В апреле этого года компания «Восток» обращается в ОГУ ЦСН с заявкой на исследовательскую работу с целью определения историко-культурной ценности объекта. Хотя ценность объекта уже была подтверждена тем, что он был поставлен на государственную охрану. После того как ОГУ ЦСН подтвердил, что объект своей ценности не утратил, компания сделала заявку на архитектурные обмеры.

#### **- На каком этапе появилась компания «РосФинСтройХолдинг», которая непосредственно занималась разборкой памятника?**

- В июне этого года ОАО «РосФинСтройХолдинг», имеющее лицензию, дающую право работать на объектах культурного наследия, получает заявку о разборке дома, переносе дома в музей «Тальцы» и временную сборку, при этом забывая, что на демонтаж и сборку объекта культурного наследия нужна согласованная проектная документация, разрешение на проведение вышеуказанных работ от Службы. Такой документации на дом по улице Софьи Перовской, 15а не разрабатывалось, и разрешение не выдавалось, «РосФинСтройХолдинг» все свои действия производил без неё, тем самым нарушая федеральный закон. Кстати, с предприятием «РосФинСтройХолдинг» впервые надзорный орган столкнулся при возведении объекта компанией «Новый Город», когда аналогичным путём был снесён ОКН федерального значения,

располагавшийся по адресу: Ангарская, 8. Этот объект до настоящего времени не восстановлен, хотя прошло уже три года. В результате область потеряла собственность.

**- Если бы в задании, данном застройщиком проектировщикам, была какая-либо информация о здании-памятнике, то проектировщики несли бы ответственность? А если в задании этого не было, то они умывают руки?**

- В данном случае вопрос к органу охраны культурного наследия субъекта. Каким образом по объекту культурного наследия регионального значения производились работы на протяжении полугода, а орган субъекта РФ - Служба по охране объектов культурного наследия Иркутской области на это никак не реагировала?

Если заказчик никакого задания не выдаёт, тогда орган охраны обязан это сделать за него, выдать задание на разработку соответствующего раздела в проектной документации. Основанием для научно-исследовательской работы может служить заявление, письменное обращение, договор. Сейчас ОГУ ЦСН является подразделением Службы по охране объектов культурного наследия Иркутской области. Все действия ЦСН должны контролироваться Службой. ЦСН имеет лицензию на осуществление деятельности по реставрации объектов культурного наследия, которая даёт ей права на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ. Заказчик должен обращаться с заявками к Службе, которая даёт ЦСН задание на проведение научно-исследовательской работы, где и должен быть прописан порядок выполнения работ на ОКН. Такая работа оплачивается либо заказчиком, если заявка поступает от частного лица, либо областью, если заявка поступает от бюджетной организации субъекта. Служба подтвердила, что никаких распоряжений ею не выдавалось. Возникает вопрос, почему производилась исследовательская работа ОГУ ЦСН, если никакой заявки не поступало? Хотя натурные исследования были проведены. Без ответа остались основные позиции экспертизы, главная из которых - в чём состояла цель исследования? Перед разборкой дома маркировка не была выполнена, есть только несколько пометок краской. Кто их наносил, осталось невыясненным, так как представители ОГУ ЦСН на заседании архитектурной секции ВООПИК заявили, что они маркировку не выполняли.

Сотрудниками ЦСН подтверждена ценность объекта, находящегося под государственной охраной в качестве архитектурного памятника, но непонятно, на каком основании в своей работе ЦСН рекомендовал этот объект к переносу. Также ЦСН предложили участки для нового месторасположения объекта культурного наследия, а заказчик воспользовался этой рекомендацией и, не проведя необходимых работ по разработке проекта реставрации и согласовании в рамках существующего законодательства, не получив согласования проектной документации и разрешения на разборку, не имея уже узаконенный администрацией города для этих целей участок для переноса, а в конечном итоге постановления Правительства России разрешающего перенос, демонтировал дом. Почему должностные лица согласились поддержать застройщика в его желании перенести памятник на другое место нам непонятно. Если принять во внимание версию о необходимости переноса объекта в связи с необходимостью расширения проезжей части улицы Софьи Перовской, то почему сейчас забиваются сваи для строительства нового здания именно на месте убранного объекта культурного наследия? О каком расширении дороги можно говорить, когда деловой центр строится в границах снесённого ОКН и на его территории?

**- Получается, что работа института ГипродорНИИ, который готовил проект расширения дорожного полотна этой улицы, произведена впустую (заметим, на деньги налогоплательщиков!), потому что увеличить проезжую часть будет невозможно из-за нового делового центра?**

- Трудно ответить на этот вопрос, так как конечную работу института я не видел, планов города о расширении дороги именно в этом месте у нас нет, в связи с отсутствием в нашем положении законных оснований для выяснения данной ситуации. Можно только предположить, что если в плане развития города идет речь о расширении дороги, то в случае застройки земельного участка достаточно объёмным строением, дорога пройдет явно не по плану.

**- Как должен действовать застройщик, имеющий на своём участке памятник, стоящий на государственной охране?**

- Если застройщик пришёл на участок с обременением, то есть с наличием памятника культурного наследия, то, действуя по закону, он должен это здание сохранять и заботиться о его содержании, как этого требует Гражданский кодекс. Впрочем, на своём участке он вправе произвести так называемое «приспособление». Для этого заказчик-застройщик должен обратиться в соответствующий орган (в Службу сохранения наследия, если памятник регионального значения, или в Росохранкультуру, если это объект культурного наследия

федерального значения) с заявкой, что именно он хотел бы получить в итоге реконструкции своего земельного участка. Он имеет право, например, построить вблизи объекта культурного наследия подземную автостоянку, возвести какое-либо строение рядом или сделать имеющееся здание, частью нового ансамбля, соблюдая ограничения по этажности. Но при этом есть неписаное правило, что не памятник приспосабливается к нуждам пользователя, собственника, а пользователь или собственник приспосабливается к памятнику.

#### **- А если памятник стал очень ветхим или частично разрушен пожаром?**

- В этом случае он подлежит восстановлению по чертежам и в первоначальных габаритах. Получится так называемый «новодел». Попытки сжечь или уничтожить памятник не имеют смысла, потому что территория, на которой он был расположен, законодательно не подлежит застройке. Её можно использовать лишь под восстанавливаемый ОКН или аналогичный. Почему-то в Иркутске этот закон не работает, хотя именно жёсткое его соблюдение помогло остановить сжигание деревянных памятников во многих городах нашей страны, в частности, в Томске, но это вопросы уже не ко мне, а к соответствующим правоохранительным органам и органам прокуратуры.

#### **- В каких случаях перенос памятника всё-таки допустим и как поступать в этом случае?**

- Конечно, есть случаи, когда для дальнейшего развития города необходимо перенести ОКН. Если согласно утверждённому генплану развития города памятник попадает, например, в зону расширения проезжей части, транспортной развязки или строительства моста и без переноса ОКН сохранить его невозможно, то для такого решения есть чётко прописанная процедура. В этом случае делается заявка на техническое обоснование переноса здания, готовится проектная документация для выполнения всех видов работ, выделяется площадка для переносимого объекта местными органами власти. Принятие решения о перемещении ОКН относится к полномочиям Федеральных органов государственной власти в области сохранения ОКН, т.е. к Россохранкультуре. После чего пакет документов направляются Губернатору, а затем в Правительство России, которое даёт разрешение на перенос этого объекта. В таком виде процедура юридически верна. После получения такого постановления переходят к осуществлению строительных работ.

#### **- Что будет с объектом культурного наследия с улицы Софьи Перовской, 15А и возможно ли по закону на этом участке дальнейшее строительство делового центра?**

- Мы зафиксировали факт нарушения законодательства в области сохранения культурного наследия – отсутствие объекта культурного наследия регионального значения стоящего на государственной охране и ведение земляных и строительных работ на его территории. Возбудили административное дело в отношении застройщика. Служба по охране объектов культурного наследия Иркутской области выдала предписание о приостановке работ, направила материалы в прокуратуру г. Иркутска, так как за незаконный перенос и т.д. предусмотрена уголовная ответственность виновных лиц. По факту незаконной разборки объекта культурного наследия возбуждено уголовное дело. Теперь слово за органом охраны объектов культурного наследия Иркутской области, правоохранительными органами, прокуратурой и желанием городских властей - хотят они видеть объект культурного наследия на прежнем месте или нет. Для переноса этого объекта требуется законное обоснование, получение всех разрешительных документов, реставрация объекта культурного наследия в привычной для него среде, т.е. проведение специальных мер, направленных на комплексное сохранение памятника и регенерацию его в историко-градостроительной, природной среде. В соответствии с Постановлением Губернатора № 254 –па от сентября 2008 г. участок по адресу Софьи Перовской, 15А находится в границе зоны охраны и любое новое строительство на территории теперь уже бывшего дома там вообще запрещено. Если прежний дом по каким-то причинам нельзя восстановить, в этом случае территория резервируется для другого объекта исторической застройки, который в перспективе можно будет сюда перенести.

**Благополучная на первый взгляд ситуация – дом не сожжён, застройщик проявил благотворительность в виде готовности пожертвования собственности субъекту, т.е. области и в перспективе его собираются восстанавливать - обернулась грубейшим нарушением федерального законодательства и исторической застройки города. А это, увы, весьма распространённое явление для Иркутска. Нас очень волнует вопрос, что будет с домом, находившимся по адресу Софьи Перовской, 15А. Мы обязательно проследим за его дальнейшей судьбой и вернёмся к этой теме в будущих публикациях.**

**Журнал «Строим вместе», июль 2009г.**

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

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

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:

[irkbabr24@gmail.com](mailto:irkbabr24@gmail.com)

Автор текста: **Татьяна  
Анненкова, Светлана  
Тимохова.**

#### НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24\\_link\\_bot](#)  
Эл.почта: [newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

#### ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: [bratska.net.net@gmail.com](mailto:bratska.net.net@gmail.com)

#### КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь  
Телеграм: [@bur24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [bur.babr@gmail.com](mailto:bur.babr@gmail.com)

Иркутск: Анастасия Суворова  
Телеграм: [@irk24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [irkbabr24@gmail.com](mailto:irkbabr24@gmail.com)

Красноярск: Ирина Манская  
Телеграм: [@kras24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [krasyar.babr@gmail.com](mailto:krasyar.babr@gmail.com)

Новосибирск: Алина Обская  
Телеграм: [@nsk24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [nsk.babr@gmail.com](mailto:nsk.babr@gmail.com)

Томск: Николай Ушайкин  
Телеграм: [@tomsk24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [tomsk.babr@gmail.com](mailto:tomsk.babr@gmail.com)

[Прислать свою новость](#)

#### ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"  
Телеграм: [@babrobot\\_bot](#)  
эл.почта: [equatoria@gmail.com](mailto:equatoria@gmail.com)

#### СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: [babrmarket@gmail.com](mailto:babrmarket@gmail.com)

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)