

О содержании и сохранении объектов культурного наследия – многоквартирных жилых домов

- Утром деньги – днем стулья, днем деньги – вечером стулья, вечером
деньги – ночью стулья, ночью деньги – утром стулья <...>
– Ну, все, ясно, ясно. А можно так: утром – стулья, а днем – деньги?
– Можно. Но деньги – впер-р-ед!
«12 стульев» реж. Л.Гайдай по кн. И. Ильфа, Е. Петрова

Фраза о том, что содержать и сохранять свое имущество должен его владелец сотрудникам органов охраны объектов культурного наследия (ОКН) уже давно набила оскомину. А претензии о неудовлетворительном состоянии объектов недвижимости, адресуемые органам охраны ОКН собственниками помещений многоквартирных домов (МКД), являющихся ОКН, стали общим местом. Вместе с тем нет-нет, да и повеет какой-то свежестью от требований о софинансировании работ по сохранению МКД-ОКН, предъявляемых органу охраны ОКН представителями управляющих компаний (УК) или Регионального фонда капитального ремонта МКД (Фонд, региональный оператор).

Простому собственнику квартиры в панельной хрущевке, если его это непосредственно не касается, глубоко безразлично почему это вдруг у двух стоящих рядом многоэтажек может быть разная цена на текущий и капитальный ремонт или разная стоимость квадратного метра жилплощади? Ну, подумаешь, в одной многоэтажке окна круглые и крыша с заворотами... Другими красками этот вопрос начинает играть, если такой гражданин владеет квартирой, например, в «Жилом комплексе на 400 квартир», 1930 г. по адресу г. Иваново, ул. Красных Зорь, 1.

Окружающий нас урбанистический мир так устроен, что МКД-ОКН как единство физического (материального носителя) и духовного (нематериального актива) выражения историко-культурного наследия являются необычными, уникальными и потому дорогостоящими явлениями. Причинно-следственная связь здесь прямая, как транссибирская железнодорожная магистраль.

Эти здания находятся или первоначально находились в центральной части города, выходят на красные линии городских улиц или проспектов, имеют удобные подъездные пути, доступную инфраструктуру, эстетически выверенную композицию дворовой и примыкающих территорий. При строительстве и какое-то время после его завершения они позиционировались как идеальное место для жизни. Одни из них созданы по авторским проектам, выдающимися архитекторами. Другие имеют стилистические, технические и технологические особенности, когда-то явившиеся новаторскими и даже прорывными в строительстве (объемные жилые площади, нестандартная планировка, декоративное убранство и т.п.). Третьи могут обладать богатой историей и быть связанными с жизнью и деятельностью великих людей. И все это с учетом ценопонижающих и

ценоповышающих факторов влияет на их ценность¹. В прямом смысле – на значимость историко-культурную и на стоимость за квадратный метр.

Следует признать, что многоэтажные МКД-ОКН – это в принципе дорогое, статусное, «антикварное» жилье, недвижимость, доступная не всем, ничуть не уступающая, например, европейским средневековым замкам. Ее дорого содержать и дорого сохранять. Такую недвижимость было бы правильно называть «элитной», если бы она, подчас, не была в крайне запущенном состоянии. Во времена, когда эти МКД строились, большая часть из них так и воспринималась. Возможно, кто-то посчитает это сарказмом, мол, нет худшего проклятья, чем жить в таком «элитном» ОКН. И вообще это не так. МКД-ОКН старятся и ветшают точно так же, как и любая другая недвижимость. Их вины в этом нет, а техническое состояние зависит не только от возраста, но и от заботы о них их собственников (в советские годы – от коммунальных служб, сейчас – от владельцев, УК и Фонда).

Таким образом, социальная несправедливость кроется не в том, что какому-то МКД чиновники навязали «статус» памятника и «дерут» с жильцов за его обслуживание втридорога, а в том, что некоторые владельцы престижного жилья в силу объективных причин не могут его содержать. Им такой «антиквариат» не по карману, как спортивные авто, швейцарские часы, горнолыжные курорты, одежда от кутюр, мишленовские рестораны и т.п. И вообще не открытие Америки идея о том, что благосостояние человека прямо отражается на недвижимом имуществе, которым он владеет. В этом смысле выражение «My house is my castle»² тоже работает. Так устроен современный капиталистический уклад, которому мы так завидовали и к которому так стремились на закате эпохи социализма, – чем человек состоятельней, тем качественнее обустроено то место, в котором он живет, тем лучше оно выстроено, презентабельней выглядит, профессиональней охраняется и т.п.

Так, по данным некоторых сравнительно недавних исследований в Англии, Чехии, США в среднем удельные стоимости жилых зданий-памятников превышали стоимости аналогов на 130-140 процентов³. У нас, например в Иванове, ситуация обратная. По материалам одного из популярных агрегаторов по продаже недвижимости средняя цена на вторичном рынке многоэтажного (более 2 этажей) многоквартирного жилья, являющегося ОКН, на май 2023 года составила:

- для однокомнатных квартир – 63338 руб./м²;
- для двухкомнатных квартир – 58649 руб./м²;
- для трехкомнатных квартир – 72320 руб./м².

В то же время цена на вторичное многоквартирное жилье «не-ОКН» обосновалась в параметрах:

¹ Яскевич Е.Е. Теория и практика оценки зданий – памятников культурного наследия // Имущественные отношения в РФ № 6(93) 2009, С. 71: <https://cyberleninka.ru/article/n/teoriya-i-praktika-otsenki-zdaniy-pamyatnikov-kulturnogo-naslediya/viewer>.

² «Мой дом – моя крепость» – выражение английского юриста XVII в. Эдуарда Кока (1552-1634), использованное им в комментариях к британскому законодательству, опубликованных под названием «Установление английского права» в 1628-1644 гг.

³ Яскевич Е.Е., там же. С. 79.

- для однокомнатных квартир – 101230 руб./м²;
- для двухкомнатных квартир – 73253 руб./м²;
- для трехкомнатных квартир – 78699 руб./м².

Не трудно посчитать, что цена жилья в МКД-ОКН у нас по однокомнатным квартирам проседает на 38 %, по двухкомнатным – на 20 %, по трехкомнатным – на 8 %. Конечно, нужно принимать во внимание, что сравнение велось в течение короткого периода, так как предложение на рынке вторичного жилья меняется и в течение лет и в течение «сезонов» одного года. Кроме того не соизмерим возраст МКД-ОКН (1930-е-1950-е гг.) и обычных МКД (1950-е-1980-е гг.), взятых для сравнения. Также сложно сопоставлять стоимость жилья, разнящегося по материалам изготовления. С одной стороны – преимущественное использование керамического («красного») кирпича, деревянных перекрытий. С другой – силикатного кирпича, железобетонных конструкций. Также в статистику не вошли знаковые МКД-ОКН, которые могли бы повысить показатели, например, дома по пр. Ленина: № 73 («Комплекс жилых домов заводов «Ивторфмаш» и «Ивтекмаш»), № 7 («Жилой дом фабрики НИМ»), № 11 («79-квартирный дом Меланжевого комбината»), № 23 («102-х квартирный жилой дом», № 47 («172-квартирный дом энергетиков»). Предложения по ним в указанный период просто отсутствовали.

Однако со всей очевидностью из приведенных данных следует, что для наших сограждан в первую очередь важны высокая степень сохранности и удовлетворительное техническое состояние МКД, а вовсе не их историко-культурная ценность. Именно за прагматическое обустройство жилья в МКД и его территории он голосует рублем, оставляя престижность обладания им за горизонтом внимания.

Вместе с тем мы видим и то, что социальное расслоение собственников МКД-ОКН, явное наличие «богатых» и «бедных» квартир в нем никак не сказывается на его техническом состоянии в целом. И тут на авансцену выходит понятие «общего имущества МКД», когда толщина кошелька собственников помещений в них напрямую повлиять на сохранность фундаментов, фасадов, перекрытий, кровель, лестниц в подъездах и т.п. никак не может. Вследствие чего они и обслуживаются по низу рынка жилищно-коммунальных услуг⁴, соответствующему платежеспособности «отстающих» плательщиков. Как никогда здесь воплощается, то есть становится предметной и осязаемой идея о том, что сохранность памятников истории и культуры является отображением благосостояния всего нашего общества. Чем более экономически развито государство, чем материально обеспеченнее в целом его граждане, тем в лучшем состоянии находятся его историко-культурные ценности.

Для дальнейшего рассмотрения проблемы сохранения МКД-ОКН разграничим понятия «содержания» общего имущества МКД и «сохранения»

⁴ Чайкина А.Н. Рынок жилищно-коммунальных услуг: особенности формирования и развития // Экономика и управление: анализ тенденций и перспектив развития С. 166: <https://cyberleninka.ru/article/n/rynok-zhilischno-kommunalnyh-uslug-osobennosti-formirovaniya-i-razvitiya/viewer>.

общего имущества МКД, поскольку занимаются им разные организации. Обязанностями по содержанию, то есть текущему ремонту (поддержанию эксплуатационного состояния), уборке подъездов, обслуживанию и замене оборудования, благоустройству территории и т.п. собственники МКД уполномочивают УК (ТСЖ, ЖСК) в рамках гражданско-правового договора. В организации и проведении капитального ремонта МКД, то есть его сохранении целом, ключевую роль играет региональный оператор также на взносы собственников МКД, но проходящие по отдельной квитанции, либо из «общего котла» в соответствии с установленной очередностью (региональным планом) капитального ремонта МКД, либо со специального счета, открытого собственниками МКД, по принципу «1 дом – 1 бюджет».

Разграничение полномочий этих организаций при проведении работ на МКД, являющемся ОКН, приблизительно следующее. Собственники МКД-ОКН делегируют полномочия по выполнению требований обременения права собственности, выдаваемых органом охраны ОКН в виде охранных обязательств, УК. Именно УК от имени собственников МКД-ОКН получает задание, разрешение на проведение работ по его сохранению, предоставляет на согласование научно-проектную документацию. Однако проблема заключается в том, что требования об ответственности за исполнение обязанностей собственника или иного законного владельца МКД-ОКН в действующем законодательстве отсутствуют. УК, составившую типовую договор с собственниками МКД-ОКН «особым образом», региональному органу охраны ОКН понудить к проведению тех или иных работ на МКД-ОКН, например, в соответствии с установленным органом охраны ОКН планом, или привлечь к ответственности за ненадлежащим образом выполненные работы не представляется возможным. Кроме того у УК есть вполне законное право не брать под свое крыло проблемный дом и предоставить возможность его владельцам самостоятельно, то есть непосредственно, в форме ТСЖ или ЖСК заниматься управлением им и его сохранением.

Региональный оператор также действует через УК для инициации проведения более масштабных работ на МКД-ОКН. Так как понятия капитального ремонта на ОКН в законодательстве об ОКН не закреплено, эти работы проходят в органе охраны ОКН под наименованием реставрационных или ремонтных, но суть их от этого мало меняется (научная реставрация, то есть приведение к первоначальному виду, на МКД-ОКН технически возможна, но в действительности не осуществима)⁵. Фондом определяется организация, имеющая лицензию, для проведения тех или иных работ на МКД-ОКН, организуются работы по контролю над их проведением, качеством, а также процедуры по их финансированию. УК участвует в

⁵ Вопросов научной реставрации, в том числе МКД-ОКН, мы касались в докладе о проблемах взаимодействия с собственниками объектов культурного наследия, рассматривавшемся на заседании общественного совета при комитете Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия 07.06.2019 и в докладе о проблемах сохранения объектов культурного наследия Ивановской области в стиле конструктивизм, рассматривавшемся 04.04.2019. Здесь и далее доклады опубликованы на сайте комитета по адресу: <http://nasledie.ivanovoobl.ru/komitet/obshchestvennyy-sovet/>

контроле качества и в приемке работ как представитель собственников помещений в МКД.

В соответствии с жилищным законодательством, как и в других регионах, на территории Ивановской области действует Региональная программа капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Ивановской области, утвержденная постановлением Правительства ИО от 30.04.2014 № 164-п, которая включает в себя перечень всех МКД области, за исключением МКД, признанных в установленном Правительством РФ порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а также домов, в которых имеется менее пяти квартир. В эту программу включено большинство МКД, являющихся ОКН.

Всего на территории региона охраняются государством в качестве ОКН 257 МКД, из них: самостоятельных памятников – 63, памятников в составе ансамблей – 15, МКД в составе достопримечательных мест – 179. Также по категориям самостоятельные ОКН или входящие в состав ОКН МКД разделяются на: 5 ОКН ФЗ, 28 ОКН РЗ, 192 ОКН МЗ, 32 выявленных ОКН (ВОКН). Такое разнообразие МКД-ОКН предлагает разные подходы к их сохранению.

Проведение работ на МКД-ОКН зависит от того включен ли он в ЕГРОКН в качестве самостоятельного памятника, или как часть достопримечательного места в виде ценного градоформирующего объекта, или находится в статусе выявленного. При этом госохрана МКД-ВОКН – это особый случай, ведь их историко-культурная ценность, а также предметы охраны до принятия решения в рамках ГИКЭ, не определены, а обременение права собственности на владельцев помещений в таких домах не накладывается. Поэтому важнейшее значение для сохранения таких объектов приобретает их видовая принадлежность⁶, а именно отнесение к памятникам или достопримечательным местам.

В общем и целом, любой МКД, по сути своей предполагающий проживание в одном месте большого количества людей, изначально проектируется в тесной связи с примыкающей к нему территорией. Эта территория, как правило, имеет элементы благоустройства, обладает зонированием для рекреационных, хозяйственных, парковочно-стояночных, коммунальных и прочих нужд пользователей, и в силу этих причин в законодательстве может приоритетно рассматриваться в качестве фрагмента градостроительной планировки и застройки, то есть достопримечательного места, как предварительно в статусе ВОКН, так и по результатам ГИКЭ при включении в ЕГРОКН.

Вид «достопримечательное место» дает собственникам МКД-ОКН возможность выполнять требования законодательства об ОКН в части сохранения его предмета охраны и соблюдения требований градрегламентов

⁶ Проблемы определения видовой принадлежности выявленных объектов культурного наследия, являющихся фрагментами градостроительной планировки и застройки, подробно рассматривались на заседании общественного совета при комитете Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия 25.08.2016.

на установленной территории, без обременения права собственности в виде охранного обязательства и без дополнительных расходов на ГИКЭ научно-проектной документации по сохранению МКД, повышающих коэффициентов при проведении реставрационных работ и привлечения лицензированных специалистов-реставраторов, а также без дополнительных согласований этих работ с органом охраны ОКН. То есть без так нелюбимых всеми при покупке и продаже жилья «ценопонижающих сервитутов».

Кроме того таким образом можно оптимизировать расходы на проведение ГИКЭ выявленных ОКН-МКД, расположенных в центрах исторических поселений или фрагментов градостроительной планировки и застройки, путем законодательного утверждения процедуры их включения в предмет охраны соответствующих достопримечательных мест. Иными словами, прямой нормой закона все выявленные ОКН-МКД при наличии историко-культурной ценности включить в ЕГРОКН в качестве достопримечательных мест, в том числе в состав более крупных достопримечательных мест без дополнительных экспертных и бюрократических процедур⁷.

Внесение МКД-ОКН в ЕГРОКН как достопримечательных мест региональным органом охраны ОКН в Ивановской области уже опробовано. Так, в недавнее время в ЕГРОКН включены «Жилой 104 квартирный дом Горсовета» (г. Иваново, Громобоя ул., 15), «Жилой дом служащих треста «Главхлеб» (г. Иваново, Варенцовой ул., 17/1), «Дом ЖСК «Прогресс» (г. Иваново, Палехская ул., 13), «Жилой дом для сотрудников Госбанка на улице Марти» (г. Иваново, Палехская ул., 14) и другие.

Вместе с тем нужно отметить, что существенного или видимого улучшения технического состояния этих МКД от изменения видовой принадлежности и связанного с ним «облегчения» для проведения работ по сохранению во внешнем их облике нами не зафиксировано. Вероятно, такое «облегчение» в большей степени направлено на работу УК и регионального оператора, а на благосостояние владельцев квартир в МКД-ОКН влияет довольно опосредованно. Напрашивается вывод о том, что дело все-таки не в строгости норм законодательства об ОКН, предъявляемых к многоквартирным памятникам, а в чем-то другом. Хотя, возможно, для значимых перемен нужно больше времени.

Проведение работ на МКД, являющихся самостоятельными ОКН-памятниками, имеет свою специфику. В связи с тем, что в региональную программу капитального ремонта МКД включены МКД-ОКН, ее исполнение становится несколько затруднительным, поскольку для проведения капитального ремонта (реставрации⁸) таких домов требуется больше средств,

⁷ Частично указанные предложения нашли отражение в рекомендациях Комитета Совета федерации по науке, образованию и культуре в рамках «Круглого стола» на тему: «Актуальные вопросы государственной охраны объектов культурного наследия» от 16.03.2023, в котором приняли участие представители комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия: http://science.council.gov.ru/activity/activities/round_tables/144243/

⁸ Повышенные нормативы и коэффициенты на МКД-ОКН применяются преимущественно при проведении реставрационных работ (например, на элементах лепного декора, фресках, барельефах и т.п.); стоимость

чем на обычные МКД, хотя бы в части проведения ГИКЭ научно-проектной документации. Кроме того, возникает несправедливость по отношению к собственникам обычных МКД, так как их деньги, в том числе, тратятся на капитальный ремонт (реставрацию) памятников архитектуры. При этом законодательством не определен порядок финансирования упомянутой ранее ГИКЭ научно-проектной документации, затраты на которую тоже ложатся на собственников обычных МКД.

В целях нивелирования социальной несправедливости в части уравнивания объема средств, выделяемых на капитальный ремонт собственниками МКД-ОКН и обычных МКД, представляется правильным собирать и расходовать средства на содержание и капитальный ремонт (реставрацию) самостоятельных памятников МКД-ОКН отдельно, не объединяя их со средствами, собранными на капитальный ремонт обычных МКД. То есть законодательно закрепить за МКД-ОКН возможность обслуживаться только на средства, собираемые владельцами на специальных счетах, держателем которых может быть назначен также и региональный оператор. В этом случае расходы собственников, имеющих недвижимость в «престижных» МКД-ОКН, возрастут по причинам указанным выше. Вместе с тем для поддержки собственников МКД-ОКН, а также для сохранения самих памятников, представляется нелишней разработка механизма софинансирования работ по их сохранению. Например, за счет того уровня бюджета, к которому относится МКД по категории историко-культурного значения (федеральный, региональный, местный), или из целевых средств госпрограмм в части компенсации затрат на ГИКЭ научно-проектной документации и использование повышенных нормативов и коэффициентов для проведения реставрации. На МКД-ОКН, являющиеся ценными градоформирующими объектами в составе достопримечательных мест, эти предложения, естественно, не распространяются.

Ну, и, конечно, справедливость требует проводить эти эксперименты с увеличением стоимости обслуживания и капитального ремонта (реставрации) «престижного» жилья для его владельцев только после приведения ОКН-МКД к их исходному и/или приближенному к идеальному состоянию, то есть сначала «стулья», а уж потом «деньги». Однако бессмертный принцип последовательности и экономической целесообразности сделки «утром – деньги, вечером – стулья», провозглашенный монтером Мечниковым в знаменитом литературном шедевре, предписывает обратное – сначала повышенные сборы на удовлетворение законных требований к содержанию МКД-ОКН в надлежащем состоянии, а уже потом их спасительный во всех смыслах капитальный ремонт (реставрация).

Возможно, неукоснительное соблюдение этого актуального для современной действительности коммерческого принципа («деньги впер-р-

ремонтных работ на МКД-ОКН рассчитывается по общестроительным расценкам. Поэтому «непомерно завышенные» цены на проведение работ на МКД-ОКН – это во многом миф.

ед!») и лежит в основе отсутствия революционных перемен в сохранении нашего «антикварного» многоквартирного жилья.