



ПЕРЕПЛАНИРОВКА ПОМЕЩЕНИЙ В ИСТОРИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ

Баланс легитимности и эффективности.

Как сделать законный путь более привлекательным?

М.И. ФИЛИПОВИЧ,
президент НКО «Союз экспертиз
Северо-Запада»

Известный французский фразеологизм «положение обязывает» в полной мере относится к владельцам квартир и предприятий малого и среднего бизнеса, расположенных в зданиях, которые являются объектами культурного наследия. Жить или развивать собственное дело в доме-памятнике с богатым историческим прошлым – это, с одной стороны, красиво и престижно, а с другой – связано с серьезной ответственностью и большим количеством трудностей, особенно если возникает необходимость провести перепланировку.

Памятники истории и культуры не могут жить без людей. Речь идет не только о достопримечательностях мирового масштаба, таких как Зимний дворец или Исаакиевский собор, целевое назначение которых однозначно и не вызывает вопросов. Значительную часть истори-

ческой застройки центральных районов Санкт-Петербурга составляют доходные дома – сегодня они представляют собой жилой фонд, зачастую со встроенными нежилыми помещениями на первых этажах. Жизнь этих зданий невозможно представить без людей и организаций, которые их населяют и используют.

Возникает вопрос: как не нанести ущерба объектам культурного наследия, приспособив их к современным требованиям и условиям использования? Ответ, казалось бы, очевиден: ввести строгий контроль над действиями собственников и арендаторов помещений, сделать процесс перевода в нежилую фонд и перепланировки помещений максимально прозрачным. Но давайте посмотрим, как данная практика выглядит в реальности.

В историческом центре Санкт-Петербурга торговые улицы начали формироваться с момента основания города. Дома на Невском проспекте, Садовой улице, Большом и Среднем проспектах Васильевского острова часто строились сразу с нежилыми помещениями и большими витринами на первых этажах. Центральные

улицы, находящиеся чуть поодаль от мест ведения активной торговли, играли роль спальных районов, и здесь потребности в коммерческих помещениях не было. Однако естественный процесс градостроительного развития привел к тому, что сегодня почти весь исторический центр занят магазинами, кафе, ресторанами, салонами красоты и другими организациями малого и среднего бизнеса. Пик перевода помещений первых этажей из жилого фонда в нежилую пришелся на 2000–2010-е гг., затем его интенсивность несколько снизилась в связи с массовым появлением в Северной столице крупных торговых и бизнес-центров.

Превращение квартир в коммерческие помещения в начале 2000-х гг. было закрытой и непрозрачной для общественности процедурой, что представляло немалый риск для объектов культурного наследия. Со временем органы охраны памятников истории и культуры получили гораздо больше полномочий по контролю над ремонтными и реставрационными работами в домах-памятниках. В 2015 г. в дополнение к Федеральному закону № 73 всту-

пил в силу Федеральный закон № 315, который обязал государственные органы охраны памятников обнародовать для общественного обсуждения результаты проведения государственной историко-культурной экспертизы. Отныне каждый прорубленный проем в несущей стене здания-памятника и каждое подлежащее замене старое окно буквально рассматриваются в лупу экспертным сообществом, а их судьба становится достоянием общественности благодаря публикации акта экспертизы в открытых источниках для публичного обсуждения. Приспособление зданий-памятников к современным требованиям стало как никогда прозрачным, поскольку новое законодательство максимально исключает возможность принятия кулуарных решений, личных договоренностей, коррупционных схем, и это огромный прорыв в сфере сохранения культурного наследия за последние годы.

Однако практическое применение любого хорошего и правильного закона имеет свои издержки. Сегодня жильцам квартир, собственникам и арендаторам коммерческих помещений в домах, являющихся объектами культурного наследия, приходится проходить долгую, утомительную и дорогостоящую процедуру согласования на всех стадиях реализации проекта, даже если речь идет о таком малозначительном мероприятии, как замена окна на дворовом фасаде или объединение санузла и ванной комнаты.

Физическое или юридическое лицо, решившее провести перепланировку в строгом соответствии с буквой закона, должно преодолеть своеобразный квест. Начинается он с получения задания в органах охраны. Срок разработки задания – 30 рабочих дней. Затем нужно найти компанию – разработчика комплексного проекта перепланировки, непременно с лицензией Министерства культуры. Поскольку таких компаний немного и они очень загружены работой, проект может готовиться от 1 до 6 месяцев. Следующий этап – проведение государственной историко-культурной экспертизы проектной документации, причем согласно действующему законодательству для экспертизы проектной документации требуется не один эксперт, а целых три! Когда они закончат свою работу, проект и акт экспертизы попадают в КГИОП, где рассматриваются в течение 45 дней. Затем инициатору перепланировки нужно получить в комитете разрешение на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (30 дней) и лишь после этого обратиться в специализированную компанию (естественно, лицензированную), которая эти работы проведет. Заключительными этапами этого увлекательного приключения станут обязательный авторский надзор и сдача результатов работ в орган охраны памятников. И такая процедура неизменна даже для вышеупомянутых малозначимых проектов.

Прохождение всех вышеперечисленных процессов требует не только временных, но и финансовых затрат. Зачастую подготовка документации может обойтись законопослушному собственнику в несколько раз дороже, чем собственно ремонтные работы – например, замена окна. Малый и средний бизнес подчас вообще находится в патовой ситуации: решив действовать в правовом поле, владелец компании может ожидать согласования долгие месяцы, теряя потенциальную прибыль, а в итоге так и не получить разрешения на перепланировку. Возникает юридический парадокс: законодательство, призванное обеспечивать сохранность объектов культурного наследия, нередко рождает у людей соблазн провести самовольную перепланировку без согласования с органами охраны, с риском получить штраф от контролирующей организации и заслужить порицание градозащитников.

Что же делать? Как мотивировать собственников и арендаторов помещений в домах-памятниках действовать в рамках закона? Нам представляется жизненно необходимой разработка мер поддержки для малого бизнеса на стадии начала таких проектов. Это могут быть субсидии, налоговые вычеты, программы льготного кредитования. Наконец, оптимизация самих процессов согласования в целях сокращения сроков и стоимости процедур. Что касается жильцов квартир в историческом центре Санкт-Петербурга, их жизнь могла бы значительно облегчить упрощенный режим согласования документации, например, на установку ванны, которой в их доме-памятнике изначально не было предусмотрено.

Сегодня соблюдение законодательства о сохранении объектов культурного наследия становится неизбежным для всех участников градостроительного процесса, и это большое достижение. Но мы твердо убеждены, что оно должно быть еще и доступным. Каким образом удерживать собственников и арендаторов помещений в рамках правового поля, какие преференции им предоставить, какой монетой отплатить им за взятую на себя ответственность за надлежащее содержание и реставрацию зданий-памятников – об этом стоит задуматься как профессиональному сообществу строителей, проектировщиков, реставраторов и экспертов, так и органам исполнительной власти. И этот вопрос касается не только деятельности органов охраны памятников, а в первую очередь

градостроительной политики города в целом. Очевидно, что ситуация не сможет стремительно измениться к лучшему, но наша общая задача – положить начало процессу гуманизации законодательства в сфере охраны исторического наследия, первым шагом в котором может стать дифференцирование подходов к решению задач разных типов. НКО «Союз Экспертиз Северо-Запада»

НКО «Союз Экспертиз Северо-Запада»
Тел. +7-812-318-12-20,
info@expertiza-szd.ru
Санкт-Петербург,
Новорощинская ул., дом 4,
бизнес-центр «Собрание», оф. 831-2



Максим Иванович Филипович,
президент НКО «Союз Экспертиз Северо-Запада».

В 2002 году окончил Санкт-Петербургский Государственный архитектурно-строительный университет по специальности «инженер-реставратор». Является аттестованным экспертом по выполнению государственных историко-культурных экспертиз.

В 2011 году прошел профессиональную подготовку в Северо-Западной академии государственной службы по специальности «Государственное и муниципальное управление».

В 2002–2012 годы работал в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Петербурга. Прошел путь от специалиста 1 категории до заместителя начальника отдела пригородных районов.

С 2012 по 2013 годы занимал должность начальника отдела охраны памятников истории и культуры в Управлении Минкультуры России по Северо-Западному округу.

С 2014 года по настоящее время – генеральный директор ООО «Союз Экспертов Северо-Запада». Принимал участие в работе на следующих объектах: Никольский Морской собор, ГМЗ «Ораниенбаум», Ансамбль Соловецкого Монастыря (Архангельская область).