

Половцев Игорь Николаевич

генеральный директор

ООО «Архитектурная мастерская Сахновского»

г. Санкт-Петербург

DOI 10.31483/r-169061

О ПРАВОВОМ РЕЖИМЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Аннотация: статья посвящена анализу правового регулирования капитального ремонта и содержания многоквартирных жилых домов, являющихся объектами культурного наследия, в контексте изменений 2023–2025 гг. Рассматриваются поправки в Жилищный кодекс РФ и Федеральный закон №73-ФЗ, исключившие капитальный ремонт общего имущества из перечня работ по сохранению объектов культурного наследия, если они не затрагивают предметы охраны. Выявлена проблема: работы по содержанию и капитальному ремонту не требуют лицензии на сохранение объектов культурного наследия, что позволяет выполнять их лицам без специальных знаний, создавая риски повреждения предметов охраны. Отмечена недостаточность контроля (осмотры памятников раз в 5 лет). Предложено включить подготовку любых проектов для объектов культурного наследия в лицензируемые виды деятельности и законодательно закрепить обязанность органов охраны обращаться в суд о восстановлении повреждённых элементов памятников.

Ключевые слова: охрана наследия, памятники истории и культуры, объекты культурного наследия, многоквартирные жилые дома, капитальный ремонт, эксплуатация памятников, содержание, сохранение, предметы охраны, орган охраны.

Сохранение исторической памяти народа неразрывно связано с необходимостью сохранения материальных следов, определяемых как объекты культурного наследия. Многие здания, отнесенные к категории памятников, остаются без надлежащего ремонта и содержания, поскольку все работы, связанные с

сохранением объектов культурного наследия связаны с большими издержками (как финансовыми, так и административными), возникающими в ходе эксплуатации объектов культурного наследия. Необходим механизм, сокращающий эти издержки, но обеспечивающий сохранность памятников.

Летом 2023 года были приняты поправки в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» [1], которые внесли существенные изменения в правила проведения капитального ремонта на объектах культурного наследия.

С момента вступления в силу поправок в Федеральный закон №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» [2] – с 1 сентября 2023 года капитальный ремонт общего имущества многоквартирных жилых домов был выведен из перечня работ, относящихся к работам по сохранению объектов культурного наследия, если эти работы не затрагивают предметы охраны.

Закон закрепил, что капитальный ремонт общего имущества многоквартирных жилых домов проводится в соответствии с правилами жилищного законодательства, что было направлено на устранение разночтений в жилищном законодательстве и законодательстве об охране памятников [3], порождавшее бездействие со стороны уполномоченных органов охраны [4].

Статья 166 Жилищного кодекса Российской Федерации [5] относит к работам по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома такие работы, как ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений; ремонт крыши; ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; ремонт фасада и фундамента многоквартирного дома.

При этом, правовым актом субъекта федерации допускается расширение этого перечня работами по утеплению фасада, переустройству неветилируемой

крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке приборов учета и узлов управления различными инженерными системами.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 мая 2022 года №881 [6] был определен перечень работ по замене и восстановлению несущих строительных конструкций, выполнение которых может осуществляться при осуществлении капитального ремонта зданий и сооружений. К таким работам, в частности, отнесены работы по усилению фундаментов, ригелей, колонн и простенков, замене отдельных элементов покрытий и перекрытий, проведение мероприятий по звуко- и теплоизоляции.

Таким образом, довольно большой объем работ, относящихся к работам, выполняемым в отношении общедомового имущества, расположенного в многоквартирном жилом доме, являющимся объектом культурного наследия, с сентября 2023 года могут выполняться в уведомительном порядке [7], без проведения государственной историко-культурной экспертизы проектов и без получения производителями работ разрешений в органе охраны памятников.

Поскольку законодательством предусмотрена обязательность проведения контрольных (надзорных) мероприятий в отношении проводимых работ по капитальному ремонту общедомового имущества со стороны органа охраны памятников, на эти органы ложится большая ответственность, связанная с определением степени влияния проводимых работ на сохранность памятника в процессе проведения самих работ.

Существенным вкладом в организацию охраны памятников стало принятие летом 2025 года Федерального закона №142-ФЗ [8], который внес существенные новеллы в правила содержания объектов культурного наследия.

К работам по содержанию памятников, в частности были отнесены: ремонт отдельных элементов систем инженерно-технического обеспечения; ремонт лифтового оборудования; локальный ремонт покрытий стен, полов, потолков и лестниц, включая антикоррозийную, биозащитную и огнезащитную обработку конструкций; локальный ремонт кровельного покрытия, входной группы и водосточной системы, очистка от загрязнений произведений монументального искусства

и отдельных захоронений; перепланировка, переустройство и ремонт жилых и нежилых помещений в жилых домах; ремонт оконных и дверных заполнений; установка внешних блоков кондиционеров на дворовых фасадах объектов культурного наследия, если их размещение не затрагивает архитектурно-декоративных элементов фасадов.

При этом законодатель указал, что если федеральным законодательством или документами по стандартизации такие работы, с учетом их состава, объема и периодичности выполнения отнесены к капитальному ремонту, то эти работы уже относятся к работам, связанным с сохранением объектов культурного наследия (то есть требуют согласования проектной документации в органе охраны памятников и получения разрешений на проведение работ).

Анализ положений Жилищного кодекса Российской Федерации и Постановлений Правительства Российской Федерации позволяет утверждать, что на сегодняшний момент в уведомительном порядке на объектах культурного наследия допускается проводить ремонт потолков, стен, полов, лестниц, входных групп, окон и дверей, допускается проводить перепланировку (без переустройства инженерных сетей) квартир и нежилых помещений в жилых домах, размещать наружные блоки кондиционеров на внутриворотовых фасадах (без устройства слива конденсата на улицу).

В отношении работ по содержанию жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирном жилом доме, являющемся памятником, законодателем предусмотрено освобождение от необходимости уведомлять проведении таких работ орган охраны. Эта норма, направленная на упрощение эксплуатации жилых домов, к сожалению, выводит из-под контроля органа охраны большую долю работ, которые могут повлиять тем или иным образом на предметы охраны.

Особо стоит остановиться на вопросе подготовки проектной документации для проведения капитального ремонта и работ по содержанию объектов культурного наследия.

Федеральный закон от 04.05.2011 №99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» [9] устанавливает, что деятельность по сохранению

объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации подлежит лицензированию. Само положение о лицензировании и перечень работ, составляющих деятельность по сохранению объектов культурного наследия утверждено специальным Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2022 года №67 [10].

В обоих указанных документах речь идет именно о работах по сохранению памятников истории и культуры, а не о работах, проводимых на памятниках истории и культуры. Второй термин («работы, осуществляемые на памятниках») имеет более широкое толкование и включает в себя как сами работы по сохранению, так и работы, не отнесенные к работам по сохранению объекта культурного наследия.

Для обеспечения сохранения уникальности памятников необходим особый подход, как в реставрации, так и в проведении капитального ремонта, требующий высокого профессионализма [11]. В то же время, поскольку работы по содержанию объекта культурного наследия и работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома не включены в перечень работ по сохранению объекта культурного наследия, о чем явно указано в Федеральном законе №73-ФЗ, к лицам, выполняющим эти работы не могут предъявляться требования наличия лицензии, на право проведения работ по сохранению памятника истории и культуры.

Это обстоятельство вызывает определенные опасения, поскольку лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, не обладающее лицензией не обязано быть специалистом в области сохранения памятников. А значит оно не обязано понимать, что относится к предметам охраны, а что не относиться. Также как оно не должно обладать знаниями, какие методы работы применимы при работе на памятниках.

С учетом большей сложности и большей затратности работ по сохранению памятника, чем простых строительно-монтажных работ [12], заказчик выполнения той или иной работы является заинтересованным лицом, зачастую имеющим

приоритеты в выполнении работ более простым, более быстрым и менее затратным способом.

Эти два фактора могут приводить к тому, что под видом не затрагивающих предметы охраны капитального ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома или работ по содержанию памятника будут осуществляться работы, изменяющие элементы объекта культурного наследия, подлежащие сохранению.

При таких условиях многократно возрастает роль органов охраны, которые должны более скрупулёзно осуществить контроль за надлежащим содержанием объектов культурного наследия. Однако существующие положения законодательства об охране памятников сохранили 5-летний период между осмотрами памятников, которые обязан осуществлять орган охраны. За столь длинный срок, при ненадлежащем содержании, многие элементы памятника могут быть утрачены безвозвратно.

Одним из способов решения данной проблемы может стать изменение законодательства в области лицензирования, в части включения в лицензируемые виды деятельности подготовку любых проектов для объектов культурного наследия, даже если описываемые проектом работы не относятся к работам по сохранению памятника. А также законодательном закреплении не права, а обязанности органов охраны обращаться в суд с требованием о восстановлении утраченных или поврежденных элементов памятников, как к пользователям объекта культурного наследия, так и к производителям работ на этих памятниках.

Список литературы

1. О внесении изменений в статьи 57 и 166 Жилищного кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»: Федеральный закон №365-ФЗ от 24.07.2023 // Собрание законодательства РФ. – 2023. – №31 (ч. III). – Ст. 5791.

2. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации: Федеральный закон №73-ФЗ от 25.06.2002 // Собрание законодательства РФ. – 2002. – №26. – Ст. 2519.

3. Половцев И.Н. Проектная деятельность и ее взаимосвязь со строительным и эксплуатационным переустройством / И.Н. Половцев // Интернет-журнал Науковедение. – 2016. – Т. 8. №5(36). – С. 56. EDN XCMQBZ
4. Курьякова В.Ф. Правовое регулирование капитального ремонта многоквартирных домов, отнесенных к объектам культурного наследия / В.Ф. Курьякова // Юридическая наука. – 2023. – №5. – С. 48–54. EDN TZMIUS
5. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон №188-ФЗ от 29.12.2004 // Собрание законодательства РФ. – 2005. – №1 (ч. 1). – Ст. 14.
6. Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений: Постановление Правительства РФ №881 от 16.01.2022 // Собрание законодательства РФ. – 2022. – №21. – Ст. 3457.
7. Демшина И.А. Капитальный ремонт многоквартирных домов, отнесенных к объектам культурного наследия / И.А. Демшина, П.В. Целищева // Моя профессиональная карьера. – 2023. – Т. 1. №54. – С. 253–267. EDN BPRIGZ
8. О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»: Федеральный закон №142-ФЗ от 07.06.2025 // Собрание законодательства РФ. – 2025. – №23. – Ст. 3001.
9. О лицензировании отдельных видов деятельности: Федеральный закон №99-ФЗ от 04.05.2011 // Собрание законодательства РФ. – 2011. – №19. – Ст. 2716.
10. О лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации: Постановление Правительства РФ №67 от 28.01.2022 // Собрание законодательства РФ. – 2022. – №6. – Ст. 878.
11. Ефимова А.Д. Реставрация и капитальный ремонт объектов культурного наследия жилищного фонда / А.Д. Ефимова, К.А. Юшкова // Вестник Академии знаний. – 2025. – №2(67). – С. 261–265. EDN ASJCIP

12. Шатица Т.С. Проблема капитального ремонта многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия / Т.С. Шатица // Вектор экономики. – 2023. – №5(83).