

Недвижимый памятник на территории девелоперского проекта

Геннадий Федотов

к.т.н., доцент

Осуществлять девелоперские проекты в крупных городах России с каждым годом все сложнее. Главная причина – лучшие земельные участки заняты (конкурентами, промышленными предприятиями, жилыми зданиями, недвижимым памятником истории и культуры (далее - памятник) и другими объектами). Остановимся на ситуации, когда Вам достался участок земли с недвижимым памятником.

Выясним, какие объекты называется памятниками и как они классифицируются. Законодательство РФ* определяет: **«Недвижимыми памятниками истории и культуры являются здания и сооружения, их ансамбли и комплексы, градостроительные формирования, историко-культурные ландшафты, произведения монументального искусства, памятные места, представляющие историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, как сохранившиеся целиком в своем первоначальном состоянии, так и находящиеся в руинированном или фрагментарном состоянии, а также являющиеся частью более поздних объектов».**

В соответствии с наиболее существенными типологическими признаками и функциональным назначением, недвижимые памятники подразделяются на виды:

- памятники истории;
- памятники археологии;
- памятники градостроительства и архитектуры;
- памятники искусства.

В соответствии с исторической, научной, художественной или иной культурной ценностью недвижимые памятники подразделяются на категории:

- общесоюзного значения;
- республиканского значения;
- местного значения.

Принадлежность недвижимого памятника к соответствующему виду и категории определяется при составлении документов государственного учета памятников и устанавливается при утверждении соответствующего государственного списка недвижимых памятников. Все памятники подлежат Государственному учету.

Недвижимые памятники могут быть использованы в хозяйственных и иных целях, если это не наносит ущерба сохранности памятников и не нарушает их историко-художественной ценности. Пользователь (собственник) обязан оформить в государственном органе охраны памятников соответствующий охранный документ в месячный срок после получения в пользование (собственность) памятника. Мероприятия по обеспечению сохранности памятников, предусмотренные охранно-арендными договорами, охранными договорами и охранными обязательствами, осуществляются за счет средств пользователей или собственников памятников. В случае нарушения пользователем или собственником условий охранно-арендного договора,

* Инструкция о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры (утв. приказом Минкультуры СССР от 13 мая 1986г. №203) (с изменениями от 25 марта 1994 г.)

охранного договора или охранного обязательства государственный орган охраны памятников направляет пользователю или собственнику предписание с указанием сроков устранения нарушений. Если пользователи или собственники не обеспечивают сохранность принадлежащих им памятников, то эти памятники в соответствии с законодательством РФ могут быть изъяты в судебном порядке с соответствующим возмещением. Продажа, дарение или иное отчуждение памятников истории и культуры допускаются с обязательным предварительным уведомлением государственных органов охраны памятников. При продаже памятников истории и культуры государство имеет преимущественное право покупки.

Снос, перемещение и изменение недвижимых памятников истории и культуры запрещается. Перемещение или изменение недвижимого памятника истории и культуры может быть произведено предприятием, учреждением, организацией, получившей разрешение на проведение этих работ, только после осуществления мероприятий по обеспечению сохранности памятника при его перемещении или изменении. Перечень этих мероприятий устанавливается соответствующим государственным органом охраны памятников.

Реализация девелоперского проекта на свободном земельном участке задача не из простых, а если на участке земли находится недвижимый памятник она усложняется многократно – необходимо реализовать выгодный проект, при этом реставрировать и сохранить недвижимый памятник. Как правило, памятник занимает самое неподходящее место, порой в самом центре участка.

Вариант первый - (самый желанный для девелопера) памятник убирается с участка. В городах, где всерьез заботятся о сохранении недвижимых памятников (деревянное зодчество) создают музеи под открытым небом, в которых собирают недвижимые памятники. Затраты на перемещение и реставрацию недвижимых памятников берет на себя девелопер, заинтересованный в освобождении земельного участка. Удачными примерами являются Музей деревянного зодчества и крестьянского быта в Суздале и архитектурно-этнографический музей - Ангарская деревня. Недвижимые памятники перемещены в специально отведенное место, отреставрированы и объединены в архитектурно-исторический комплексы, в которых воспроизводятся культурно-архитектурные традиции края. Музей становится местом проведения разнообразных праздников. Можно праздновать проводы зимы, в июне праздник Троицы, совмещенный с праздником ремесел, осенью праздник урожая. Отдельно стоящий недвижимый памятник не обладает такой притягательной силой, каким становится музей под открытым небом. Создание историко-архитектурных музеев в крупных городах позволяет решать две важных задачи – сохранять недвижимые памятники и благоустраивать центр города современными архитектурными объектами.

Существующие технологии позволяют осуществлять передвижку не только деревянных, но и каменных строений. Наибольшее число передвижек зданий происходило в Москве в 30-40 годах прошлого века. Работы по строительству метрополитена, а также принятие сталинского Генплана развития города предусматривали передвижку ряда зданий имеющих историческое значение. В частности всего за 41 минуту был перемещен на 13 метров Дом московских генерал-губернаторов (Моссовет), в сторону от Тверской с разворотом более чем на 90 градусов. Вообще, в предвоенные годы более 20 каменных и несколько десятков деревянных московских домов получили новые адреса.

Освобождения земельного участка от памятника недвижимости иногда происходит с использованием вандальных приемов (поджог, подрыв и т.п.). Такой подход противозаконный и он негативно отражается на репутации возводимого объекта и девелопера.

Вариант второй - памятник перемещается на участке. Если памятник невозможно переместить в музей или на соседний участок, то необходимо получить разрешение на перемещение его в рамках участка. При этом следует помнить, что недвижимый памятник должен хорошо обозреваться, то есть он не может быть перекрыт новыми строениями. Перемещение недвижимого памятника на участке имеет несколько рациональных вариантов: в угловую зону участка или вдоль красной линии участка. Для повышения объема строящегося объекта можно создать арочную конструкцию над недвижимым памятником, на которой будет располагаться часть строящегося объекта.



Рис. 1. Одноэтажный домик на плоской кровле многоэтажного жилого дома в центре Москвы

Более эффективным является прием перемещения недвижимого памятника на плоскую кровлю строящегося объекта. При этом здание, на котором помещается недвижимый памятник можно рассматривать как постамент (см. рис. 1). А если организовать подсветку недвижимого памятника, то он станет более выразительным и привлекательным в любое время суток.

В феврале 2004 г. в Москве проведена уникальная операция по подъему планетария весом в 3 тысяч тонн на 6 метров (см. рис. 2). Подъем уникального своим 26-метровым серебристым куполом здания, являющегося памятником архитектуры 20-х годов прошлого столетия, позволил увеличить площадь планетария с 3 до 14 тысяч кв. метров без масштабной надстройки здания.



Рис. 3. Подъем московского планетария на 6 м

Вариант третий - памятник остается на первоначальных позиции. Исторические центры Москвы и С-Петербурга в настоящее время активно обновляются. Старинные особняки реконструируются, оснащаются современной начинкой и используются для офисных, жилых или торговых целей. Класс таких объектов, как правило, наивысший.

На рис. 4 показан типичный пример реконструкции особняка с сохранением всего экстерьера здания.

На рис. 5 показан пример использования включения одной стены памятника архитектуры XIX века в экстерьер гостиницы Амбассадор 4 **** в г. Санкт-Петербург. Несмотря на стилистические различия фасадов гостиницы, интерьеры отеля выдержаны в классическом духе.

Ограничения проектов по высоте, стимулируют девелоперов углубляться под землю, где размещаются парковки автомобилей, служебные помещения и многое другое. Правда и это направление может быть ограничено подземными городскими сооружениями и линиями метро.

Современные девелоперские проекты могут и должны гармонично сочетаться с недвижимыми памятниками, главное находить наиболее рациональные формы сосуществования современного и исторического.



Рис. 4. Реставрация особняка в центре Москвы



Рис. 5. Гостиница Амбассадор в г. Санкт-Петербург