

Недавно мы получили следующее письмо:

«Помогите советом. Не могу найти правовых основ для выявленных памятников архитектуры. Наш "Дом Якушенко" внесен в список памятников и все. далее о нем забыли. А тем временем здание медленно разрушается- "сыпется" кирпичная кладка галереи, балконы, выходящие на фасад Горького в аварийном состоянии. Весь дворовой фасад "опоясан" воздуховодами из двух(!)кафе, расположенных на первом этаже (как такое возможно в историческом здании!!). Вт только узкий круг проблем здания. Есть ли законы о софинансировании (или субсидии) собственникам жилья на ремонт. Дело в том, что в нашем доме живут в основном пенсионеры, которые не в состоянии нести "бремя ремонта" на себе».

Подобные письма мы уже получали несколько раз и отвечали. Но, очевидно, не лишним будет ещё раз разъяснить вопросы капремонта объектов культурного наследия. Поэтому публикуем наш ответ авторам этого письма на сайте.

- Выявленные объекты культурного наследия имеют абсолютно такой же охранный статус, как и объекты культурного наследия регионального значения. Различие лишь в том, что выявленные памятники проще лишить охраняемого статуса: выявленные можно лишить охраняемого статуса приказом областного министерства культуры, а региональные - только решением правительства РФ. Ваш дом на данный момент находится в списках охраняемых объектов культурного наследия и, насколько нам известно, намерений исключить его из этих списков ни у кого нет.

Что касается ремонта здания. Жилые здания—объекты культурного наследия включаются в программы софинансирования капитального ремонта абсолютно так же, как и обычные жилые здания. Разница лишь в том, что стоимость капремонта объекта культурного наследия будет существенно дороже. Но совсем недавно на одной из

встреч с ростовчанами мэр Ростова М.Чернышев дал по этому поводу разъяснения. Сейчас стандартное разделение расходов по программе софинансирования – 70 на 30. То есть, 70% расходов брест на себя город, а 30% - жильцы. Но для объектов культурного наследия это разделение финансовой нагрузки может изменено вплоть до 85 на 15 и, даже 90 на 10.

Кроме того, существенную часть затрат на ремонт должны взять на себя те самые кафе и иные коммерческие заведения, которые расположены в Вашем здании.

Но Вы должны иметь в виду ещё следующие правовые моменты. Работы на объектах культурного наследия ведутся по особым проектам, которые создаются на основе паспортов объектов культурного наследия. А те в свою очередь создаются при заключении охранных обязательств, которые определяют объекты охраны здания.

По закону такие охранные обязательства должны заключать все собственники и арендаторы объекта культурного наследия. Подготовка паспорта объекта культурного наследия тоже дело не бесплатное. Но, во-первых, в Вашем случае большую часть этих расходов должны также взять на себя владельцы коммерческих заведений, которые находятся в Ваше здании, а, во-вторых, жёстких расценок нет и потому всегда можно договориться о приемлемой цене. Кроме того, паспорт может разрабатывать та же организация, что и будет делать проект ремонта. И они могут частично или полностью зачесть стоимость паспорта в стоимость проекта, а он – проект, - тоже должен идти по софинансированию

Поэтому сейчас Вам надо сделать две вещи.

1. Написать заявление от имени жильцов Вашего здания, что Вы просите провести капремонт Вашего здания по программе софинансирования, оговорив при этом, что, поскольку дом является объектом культурного наследия, распределение затрат должно быть оговорено в специальном соглашении между мэрией и жильцами дома. Эти заявления направить в Вашу управляющую компанию, департамент ЖКХ ростовской горадминистрации и областное министерство культуры.
2. В областное министерство культуры это заявление лучше отнести самим вме

сте с заявлением хотя бы от части жителей Вашего дома о намерении заключить охранные обязательства на Ваш дом. Для тех, кто не захочет заключать такие обязательства – а

это будут, прежде всего, владельцы кафе, - попросите в министерстве культуры официальные письма с уведомлением, что в месячный срок они обязаны по закону заключить охранные обязательства. Раздайте их под расписки. Если будут отказываться, оформите официальные акты об отказах. По закону за это можно лишиться права собственности или аренды объекта культурного наследия.

Более детально Вам должны объяснить в областном министерстве культуры (оно находится на Соборной пл., напротив колокольни).

Будут ещё вопросы и затруднения – пишите. Чем можем, поможем.