Фраза, вынесенная в заголовок данной статьи взята из выступления Главы Администрации г. Ростова-на-дону Алексея Логвиненко, на «совещании по сохранению исторического центра Ростова», прошедшем 17 марта 2021г.

Но можно ли будет назвать этот обещанный «новый центр» ИСТОРИЧЕСКИМ, то есть, сохранившим реальную память о яркой почти трёхсотлетней истории нашего города, его былую красоту, от которой уже и сейчас мало что осталось?

Если вчитаться в бравурные фразы г-на Логвиненко, расписывающих «громадьё планов» ростовской горадминистрации, то становится очевидным, что после реализации этих планов от по-настоящему исторического центра Ростова – больше половины которого за последние двадцать лет и так уже уничтожено, - вообще, почти ничего не останется.

Что включает в себя этот логвиненковский план по созданию «нового исторического центра»?

«Ограничена этажность застройки»? Так она была ограничена ещё четверть века назад первыми постсоветскими Генпланом и Правилами землепользования и застройки. И за всё прошедшее время не было никаких официальных документов, в которых бы прекращалось действие требований и норм этих документов. Более того, эти требования и нормы потом несколько раз повторялись в аналогичных документах. Ну и какой результат? В историческом центре Ростова, в том числе на месте снесённых памятников истории и культуры, «красуются» около сотни безликих многоэтажек, изуродовавших наш Ростов. Почему? Потому что нашей строительной мафии, у которой давно под пятой ростовские власти, плевать на все законы и разные ограничения. К тому же, в тех ограничениях по этажности в историческом центре города, которыми похваляется г-н Логвиненко, предусмотрена для этих реальных властителей города оговорка: ограничения не распространяются на уже утверждённый проекты и выданные разрешения на строительство. Мы не располагаем точной цифрой таких разрешений, но, как говорил один из персонажей легендарного телефильма, «по хорошо проверенным слухам» их около тридцати, причём большая их часть относится к «самому-самому» центру, то есть, территории между Пушкинской и Береговой и между Сиверса и Театральным. Как раз, чтобы окончательно добить исторический Ростов.

«Определены зоны общегородских центров»? Не понятно, что под этим подразумеваться конкретно. Но, экстраполируя уже имеющуюся практику обустройства «общегородских пространств», можно уверено предположить, что всё сведётся к массовому спилу деревьев, покрытию этих «пространств» плиткой, их «украшению» псевдоисторическими однотипными фонарями и лавочками… Какое отношение это имеет к сохранению **исторического** центра, не понятно.

Также, как и следующий целый каскад обещаний: «Готовятся схемы цветового решения, облицовки, отделки фасадов зданий при проведении ремонтных работ и новом строительстве». Может, всё это, в конечном счёте, и будет хорошо смотреться, но причём здесь «сохранение исторического центра»?

Также, как и обещание «возобновить работу Комиссии по сохранению архитектурно-художественной среды города». Сохранение исторической среды и сохранение архитектурно-художественной среды – отнюдь не одно и то же, более того, как показывает «градостроительная практика» последних лет, – это, вообще, могут быть взаимоисключающие понятия. Да и сама эта комиссия, как мы уже писали, - мертворождённое образование, некий «фиговый листок», которым пытаются прикрыть «срам» реального уничтожения исторического центра Ростова-на-Дону.

Главное же, к чему преимущественно сводятся планы г-на Логвиненко, это борьба с «аварийными зданиями» в историческом центре. Таких зданий в горадминистрации насчитали 256. И судя по замечанию: «Освобождаемые участки будут использованы под строительство социальных объектов или под городскую инфраструктуру: административные здания, объекты торговли, парковки и зеленые зоны», - практически все эти здания ждёт одна судьба: снос. А подавляющее большинство этих зданий – объекты культурного наследия. Но это г-на Логвиненко ничуть не смущает. Он уверен, что Комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области лишит почти все эти памятники охраняемого статуса. И, даже, уверено называет крайний срок, к которому всё эту будет сделано – 1 июля этого года.

У нас тоже нет никаких оснований в этом сомневаться, учитывая с какой лёгкостью несколько лет назад одним махом охранного статуса лишили сразу около трёхсот объектов культурного наследия, а потом был фактически лишён охраняемого статуса – в результате просто уничтожен, - Богатяновский источник, самый главный, «знаковый» памятник Ростова, комплекс сооружений, с которого началась история нашего города. Всё это было сделано с грубейшими нарушениями

закона. И после наших многократных обращений это было признано прокуратурой. Но всё закончилось ни к чему не обязывающими, фактически поощряющим дальнейший вандализм, формальными письмами, «отношениями»....

(Даже простое сравнение «наглазок» количества памятников, охранных зон в историческом центре Ростова-на-Дону на соответствующих схемах Генплана и Правил землепользования 2007г., и аналогичных документов последних редакций, чтобы наглядно увидеть итоги «планомерной работы» администрации Ростова.)

Другой интересный вопрос. Откуда, вдруг, столько «ветхих» и «аварийных» зданий? Этим зданиям всего по сто и чуть более лет. Они пережили две войны, были во вполне приличном состоянии ещё в девяностые годы прошлого века … И, вдруг, за какие-то двадцать лет превратились в руины.

На самом деле, всё просто. Перестаньте в течение нескольких лет следить за состоянием дома, и он «естественным образом» разрушится. Мы не имеем в виду полномасштабную реставрацию с капремонтом. Это требует больших средств, и сразу таких денег на все памятники истории и архитектуры получить не реально. Мы имеем в виду элементарные и гораздо менее затратные решения. Укрепление фундаментов, выравнивание стен, ремонт кровли, содержание в работоспособном состоянии сетей электроснабжения, отопления, водообеспечения, для поддержания температурно-влажностного режима, обеспечивающего сохранение зданий, и тому подобное... Архитекторы, реставраторы, инженеры-строители, неравнодушные к проблеме сохранения культурно-исторического наследия Ростова, много раз предлагали такие варианты, инженерно, технологически, финансово просчитанные…

Для реализаций таких решений нужны были достаточно скромные средства. Вполне сопоставимые с теми деньгами, которые собирают управляющие компании и теми, что отчисляются на капремонт. А можно было ещё воспользоваться программой господдержки капремонтов, которая проводилась несколько лет назад. Почему это не делалось? (Справедливости ради скажем, что несколько десятков исторических зданий подвергли ремонту по этой программе, но, к ак мы уже писали, реальные результаты получились очень сомнительные: обычное очковтирательство и распил . И, уверен, немало из тех «отремонтированных» зданий попадут в список «ветхих и аварийных», которые сейчас

пойдут под снос). Конечно, свою роль сыграла обычная практика управляющих компаний: обдирать жильцов и ничего не делать. Но, главное – очевиден «социальный

заказ» строительной мафии: довести до «руинированного состояния» здания на лакомых землях исторического центра Ростова, чтобы потом под стенания о том, что «город теряет привлекательный вид» – снести весь исторический центр и реализовать там выгодные строймафии «инвестпроекты».

Свою роль сыграло и масштабное «точечное строительство» в историческом центре, которое практиковалось последние двадцать лет. Всё абсолютно противозаконно. Но при это уничтожались не только те здания, на месте которых проводилась эта точечная застройка. Эти «точечно» возведённые многоэтажные уроды уничтожали заодно несколько других исторических зданий на расстоянии ста-ста пятидесяти метров вокруг себя. Мы в своё время этой проблеме посвятили специальную статью . Её, как водится, ростовские власти не заметили. И теперь многие здания, о которых мы писали в статье, как о находящихся под угрозой разрушения, уже уничтожены (вы можете в этом убедиться сами).

Нам обещают начать применять в Ростове программу «Один рубль за квадратный метр». Правда, ростовский вариант такой программы только предполагается. Что получится в результате – посмотрим. Но неточности, оговорки, передёргивания, которые есть в обещаниях, а также не очень весёлый опыт, предварительного «тестового» применения такой программы, - всё говорит о том, что из этой затеи вряд ли получится что-то путное.

Во-первых, более-менее действенными себя показали программы, где исторические здания предавались не на условиях «рубль за метр», а «рубль за всё здание». Во-вторых, исторические здание не только разрешалось сдавать в долгосрочную аренду, но и продавать. И реально только на таких условиях можно рассчитывать на действительное сохранение, восстановление исторических зданий. Когда инвестор получает навечно здание за символическую сумму (1 рубль), - только тогда у него будет реальный стимул честно вкладываться в полноценный ответственный, соответствующий всем требованиям законов, ремонт и реставрацию, где-то и воссоздание. И только тогда появится действенное средство контроля за выполнением инвестором всех требований по сохранению и восстановлению памятника: не выполнил требования, сколько уже не вложил – здание отобрали. Другие варианты будут порождать очень сомнительные ситуации, вроде той, что сложилась с Домом Сариевых. Разговоров много, а воз и ныне там. А памятник продолжает разрушаться, более того, намерено уничтожаться поджогами (похоже, обиженным «инвестором»).

Утверждение, что по этой программе – рубль за здание (или метр), - нельзя «передавать

жилые дома в частные руки», не соответствует действительности. Такого однозначного запрета нет. Есть требование выполнения условия: жильцы таких зданий должны получить компенсацию за утраченное жильё, которое их бы удовлетворило. Но на выполнения такого условия, вкупе с необходимостью проводить ремонт и реставрацию здания, инвестор пойдёт только на условиях: рубль за дом навечно.

Все другие варианты, уверен, особого эффекта иметь не будут. Но, скорее всего, как обычно, будет принят какой-то невнятный двусмысленный вариант в духе известно народной поговорки: хочется и рыбку съесть… ну и всё остальное.

Что касается предложения объединения «МойФасад» «замораживать на 1 год здания, подлежащие сносу», есть подозрения, что это предложение в информации о вышеназванном совещании было преподнесено в «усечённом варианте». Простое «замораживание» имеет хоть какой-то смыл, если отведённый год будет потрачен или на оформление охранного статуса здания (если оно его ещё не имеет), или на разработку проекта сохранения здания (если оно уже под охраной). А там уж пусть власти решают, потянут ли они сами эти работы, предусмотренные проектами, или предложить дом инвесторам «за рубль навечно». Другие варианты ничего не дадут, кроме дополнительно разрушения памятников. Ярчайший пример – задние гостиницы «Московской». Сколько лет оно уже «заморожено»? И какой результат? В любой цивилизованной стране владельцам этого здание за причинённый ущерб памятнику истории и архитектуры вкатили бы такой штраф, что тот владелец давно бы по миру пошёл… Никогда у нас в сфере сохранения культурного наследия не будет никаких реальных улучшений, если к собственникам, арендаторам объектов культурного наследия в полной мере не будут применяться, хотя бы, те меры, которые предусмотрены уже действующим законодательством. Но у нас законы, защищающие культурное наследие, и их реальные владельцы - вкупе с чиновниками их опекающими, -живут в параллельных мирах. И пока эти два мира каким-то образом не соединяться, на что-то хорошее не приходится рассчитывать.

Единственное конкретное обещание из всех, которые озвучил г-н Логвиненко, - обещание, что «за счет средств муниципального бюджета начнется проектирование реконструкции 6 объектов культурного наследия».

АВАРИЙНЫЕ ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
ул. Московская, 72
ул. Серафимовича, 95
пер. Соборный, 8
ул. Шаумяна, 58
ул. 20-я линия, 11/22
ул. Станиславского, 36

[redacted]