

Санкт-Петербургский государственный экономический университет
Безденежных Ксения Алексеевна
Многоквартирные дома-памятники Санкт-Петербурга: проблемы
сохранения, пути решения

Санкт-Петербург - уникальный город федерального значения с богатым историко-культурным потенциалом, что подтверждается его статусом объекта всемирного наследия ЮНЕСКО. Здесь культурное наследие выступает не только как носитель материальных и духовных ценностей, созданных предыдущими поколениями, но и как основа развития города. Таким образом, сохранение этих ценностей является одной из приоритетных задач, поскольку они также обеспечивают преемственность традиционной культуры и играют ключевую роль в сохранении культурного кода Санкт-Петербурга. В условиях развития чувства национальной идентичности эта задача приобретает особую актуальность.

Обязательство по сохранению памятников истории и культуры установлено действующим законодательством как на федеральном, так и на региональном уровнях. На федеральном уровне охрана культурного наследия регулируется Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». [1] В этом акте определены основные виды работ по сохранению объектов культурного наследия (далее - ОКН), включающие консервацию, реставрацию, ремонт и приспособление для современного использования. На региональном уровне это конкретизируется и дополняется Законом Санкт-Петербурга от 12 июля 2007 года № 333-64 «Об объектах культурного наследия в Санкт-Петербурге». [2]

Особое место в этой системе занимают многоквартирные дома-памятники, которые, согласно статье 3 Федерального закона № 73-ФЗ, относятся к ОКН как объекты недвижимого имущества. Эти здания представляют собой феномен в области строительства, который не только сохраняет и продвигает архитектурные особенности различных периодов, но и продолжает выполнять социальную функцию, являясь местом проживания значительной части населения. Также, согласно данным официального сайта Администрации Санкт-Петербурга, в 2024 году количество многоквартирных домов-памятников составляло около 20% от общего числа охраняемых памятников города, что подчеркивает уникальность таких зданий в структуре ОКН Санкт-Петербурга, а также важность их сохранения как для города, так и для граждан. [4]

В дополнение к законодательству в городе применяется программный подход к сохранению ОКН. Его начало связано с программой «Фасады Санкт-Петербурга» (Постановление Правительства Санкт-Петербурга № 1681 от 01.11.2005), которая стала

первой масштабной инициативой по реставрации исторической застройки. В 2014 году после внесения изменений в Жилищный кодекс РФ была запущена «Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Санкт-Петербурга», что расширило меры по сохранению ОКН. Кроме того, реализуется государственная программа по сохранению ОКН - многоквартирных жилых домов, осуществляемая Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - КГИОП). [5] Данная программа направлена на комплексную реставрацию и поддержание зданий с привлечением финансирования и активным участием профильного комитета.

Несмотря на наличие нормативно-правовой базы и реализуемых программ, процесс сохранения таких домов сталкивается с рядом проблем. Так, на ускорение разрушения влияют природные факторы (высокая влажность, загрязнение воздуха) и антропогенные - вандализм. Также высокая стоимость реставрационных работ, обусловленная дополнительными расходами, связанными с наличием исторической ценности у объекта, снижает мотивацию собственников поддерживать свои дома в надлежащем состоянии. Ключевым препятствием для сохранения таких домов является нарушение действующего законодательства со стороны собственников. Согласно данным КГИОП в 2021 году 95,7% административных дел возбуждены по факту нарушений требований законодательства об ОКН (ст. 7.13 КоАП РФ). [3] Зачастую к таким нарушениям относятся перепланировки без согласования с уполномоченными органами. Вместе с тем остро стоит проблема самовольной замены исторических окон и установки без согласования дополнительного инженерного оборудования (в т.ч. кондиционеров) на фасадах ОКН. Эти проблемы носят масштабный характер и затрагивают значительную часть городского населения. Одной из возможных причин этому является низкий уровень осведомленности жителей, включая собственников, о важности сохранения таких домов.

В связи с этим предлагаются пути решения, направленные на повышение осведомленности, а также вовлеченности населения:

- Создание проекта социальной рекламы в формате наружной рекламы, который будет направлен на повышение информированности собственников и жителей таких домов о значении сохранения наследия и необходимости строгого соблюдения правил охраны памятников при проведении работ по сохранению. Проект будет включать создание слоганов с их последующей интеграцией в визуальное оформление, описание механизмов взаимодействия с заинтересованными сторонами, а также бюджет, сроки реализации и критерии оценки эффективности.
- Создание и внедрение специального раздела на официальном сайте КГИОП, посвященного жителям многоквартирных

домов-памятников и вопросам сохранения таких памятников. Раздел будет содержать пошаговые инструкции, шаблоны документов и обращений, а также интерактивные элементы для удобства пользователей.

Представляется, что реализация этих мер позволит повысить ответственность населения, улучшить состояние домов-памятников и снизить количество нарушений.

Таким образом, многоквартирные дома-памятники Санкт-Петербурга являются значимым элементом историко-культурного наследия города. Решение ключевой проблемы требует комплексного подхода. Перспективы дальнейших исследований связаны с разработкой новых инструментов вовлечения населения в процессы сохранения культурного наследия, в том числе многоквартирных домов-памятников.

Список использованных источников:

1. Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» // КонсультантПлюс. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/

2. Закон Санкт-Петербурга от 12 июля 2007 года № 333-64 «Об объектах культурного наследия в Санкт-Петербурге» // ГАРАНТ. URL: <https://base.garant.ru/7909019/>

3. Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (КГИОП). Приказ об утверждении доклада, содержащего результаты обобщения правоприменительной практики КГИОП по осуществлению федерального государственного контроля (надзора) за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия за 2021 год. - СПб. - Режим доступа: https://www.gov.spb.ru/static/writable/ckeditor/uploads/2022/02/01/05/Doklad_KND_2021.pdf (дата обращения: 23.05.2025).

4. Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга. Доступно по: <https://www.gov.spb.ru/press/governor/278306/> (дата обращения: 23.05.2025).

5. Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (КГИОП). Программа сохранения объектов культурного наследия - многоквартирных жилых домов [Электронный ресурс]. - Санкт-Петербург, 2024. - Режим доступа: <https://kgiop.gov.spb.ru/devatelnost/restoration/programma-sohraneniya-obektov-kulturnogo-naslediya-mnogokvartirnyh-zhi/> (дата обращения: 23.05.2025).