

(Продолжение. Начало на 1—9-й стр.)

чего поселка Верх-Исетского завода. У него была очень интересная архитектура, в фасаде сочетаются несколько стилей — теперь никто так не делает. У кирпичного здания богатая и печальная история. В 1924 году дом стал принадлежать Павлу Яркину, а в 1935-м перешёл его жене и сыновьям. При Советском Союзе здесь организовали коммунальное жильё. Дом — кусочек истории посёлка, от которого ничего не осталось.

В Екатеринбурге ночью начали сносить старинный дом XIX века на ул. Малышева, 386, — флигель усадьбы Поповичевых. Усадьба была построена в позапрошлом веке в классицистическом стиле, принадлежала купеческому семейству. Дом находился в охранный зоне объекта культурного наследия «Дом контор». Само проведение работ в охранный зоне влечёт целый ряд ограничений, и если бы даже признали, что домик не обладает ценностью, проект сноса должен был содержать проект обеспечения сохранности объекта культурного наследия «Дом контор». Этого не сделали и экспертизы соответствующей тоже не провели.

На месте разрушенного дома планируется проезд к 30-этажному гостиничному комплексу «Радиус-2», строительство которого пока не разрешено архитектурно-градостроительным советом Екатеринбурга.

История, мягко говоря, возмутительная: в центре Екатеринбурга под покровом ночи уничтожают историческую застройку, чтобы воткнуть туда 30-этажное здание и на этом заработать. Памятник помешал строительству многоэтажки, поэтому был превращён в руины.

Вызывает удивление позиция Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области: «Управление не станет вмешиваться в историю с ночным сносом флигеля усадьбы Поповичевых на Малышева, 386».

Усадьба ротмистра Ф. А. Перяславцева — здание в историческом центре Екатеринбурга, памятник архитектуры — расположен по адресу: ул. Карла Либкнехта, 3. Трёхэтажное кирпичное здание на рубеже стилей эклектики и модерн. В 1889 году владельцем этой усадьбы был Михаил Павлович Деханов, который построил здесь в 1881 году каменный двухэтажный дом. В 1890-е годы усадьба перешла во владение к ротмистру Фёдорову Андреевичу Перяславцеву. Во второй половине 80-х годов в здании размещался Институт машиноведения Уральского отделения АН СССР.

Является объектом культурного наследия регионального (областного) значения «Усадьба ротмистра Ф. А. Перяславцева: дом; ограда кирпичная, 1894—1895 годы, архитектор Козлов С.С.; 1900-е годы». Так, казалось бы, был защищён этот дом.

Объект культурного наследия частично уничтожен и разрушен. Днём приехал экскаватор и съёз половину дома. Сделано это было с нарушениями, так как на территории запрещено проведение земляных, строительных и иных работ, создающих угрозу повреждению, разрушения или уничтожения объекта или его элементов. У усадьбы не утверждены зоны охраны, как и у ближайших памятников, а значит, до их утверждения участок находится в радиусе действия защитных зон, где строительство запрещено.

Настала очередь здания аэровокзала Уктусского аэропорта, построенного в 1937 году. Строительство аэровокзала так описывалось в выпуске газеты «Уральский рабочий»: «Двухэтажное, с цокольным этажом и вышкой для световых сигналов. В основу архитектурного оформления положены чёткие простые линии. Над центральными входами, обращёнными к городу и лётному полю, будут скульптурные крылья — лётный знак. Центральную часть здания займут вестибюль и ресторан со столовой для лётного состава. В первом этаже разместятся управление связи, радио и метеорологическая служба, контора аэропорта, кабинет врача, приёмная и пр. Во втором этаже — гостиница для пассажиров, кабинет начальника порта, комнаты отдыха пилотов, ванные, душевые. Вблизи ресторана будет гостиная и комната пассажиров с видом на лётное поле. Комнаты для ночёвки пассажиров и пилотов — двухместные».

Здание служило несколько десятков лет, последним здесь размещалось Уральское управление воздушного транспорта. О сносе аэровокзала на Белинского, 246 заговорили ещё пару лет назад. В 2017 году неподалёку от него инвесторы снаесли несколько жилых домов и расчленили площадку под строительство торгово-транспортного пересадочного узла, который в народе прозвали «золотым аэровокзалом» из-за эскизного проекта, где было много золотого цвета.

Общая площадь комплекса составит 308 тыс. кв. м. Реализация проекта оценивается в 400 млн долларов. Инвестором выступает «Общество Малышева 73». Объект предполагается построить к 2023 году.

Когда зашла речь о сносе аэровокзала, историки и общественности забеспокоились. По словам директора музея истории Екатеринбурга Сергея Каменского, это один из старейших региональных аэропортов страны и важный объект для города. Ранее он высказывался, что в здании аэровокзала можно было открыть музей гражданской авиации. Общественники предложили концепцию, согласно которой можно сохранить здание аэропорта и создать там современное общественное пространство. Архитекторы предложили эскизный проект отреставрированного здания.

Несмотря на протесты горожан, историков, архитекторов и множество попыток доказать, что здание аэровокзала Уктус — это объект культурного наследия, аэровокзал снаесли. Бизнес беспощаден, девелоперам нужно место для застройки, поэтому всё чаще здания, представляющие историческую ценность, превращаются в руины. И от этого очень грустно.

Для того чтобы быть по-настоящему привлекательным и современным, городу нужна история. Конструктивизм, купеческие усадьбы XIX века, объекты советского модернизма — это наш исторический капитал, который наделяет территорию смыслом. Если наряду с современным строительством и благоустройством мы сможем сохранить и приспособить для современных нужд исторические объекты, включить их в городскую жизнь, сделать их полезными для жителей и туристов, город только выиграет.

Однако с сохранением памятников архитектуры и просто старинных зданий всё обстоит не очень хорошо. Их сносят, разбирают по кирпичикам, поджигают. Иногда, как это было с домом горного землемера Ярутина, скандалы выходят на федеральный уровень. Некоторые тихоно уничтожают под покровом ночи. Впрочем, и те и другие памятники в итоге никто не спешит восстанавливать. К сожалению, архитектурное и культурное наследие Екатеринбурга продолжают активно стирать с лица города.

Не менее остро стоит вопрос обеспечения сохранности объектов культурного наследия, являющихся многоквартирными домами, находящимися в аварийном состоянии. В большинстве случаев практически единственной возможностью для жителей таких домов улучшить условия проживания является включение аварийного дома, являющегося объектом культурного наследия, в программу «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилья». Но после расселения жильцов из ветхих жилых домов — объектов культурного наследия возникает угроза их физической утраты.

Официальным опубликованием закона Свердловской области, иного нормативного правового акта Свердловской области считается первая публикация его полного текста в «Областной газете» или первое размещение (опубликование) его полного текста на сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», определяемых федеральным законом и законом Свердловской области (**статья 61 Устава Свердловской области**)

Уполномоченным по правам человека был подготовлен специальный доклад о проблемах проведения капитального ремонта в многоквартирных домах, индивидуальных жилых домах, отнесённых к объектам культурного наследия, а также сопутствующих ограничения, нарушениях прав граждан, который был представлен Губернатору Свердловской области, депутатам Законодательного Собрания Свердловской области, направлен во все уполномоченные органы.

Приведённые в специальном докладе статистические данные и выводы об отсутствии системной работы, направленной на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, индивидуальных жилых домов, относящихся к объектам культурного наследия, а также системной работы по сохранению объектов культурного наследия не остались без внимания, но и сегодня данные вопросы остаются и являются не менее острыми.

С одной стороны, есть собственный объект культурного наследия и его права, с другой — общественное мнение и необходимость сохранения объекта культурного наследия для будущих поколений, наше культурное достояние. В данном случае очень сложно найти баланс интересов, но это необходимо сделать.

В настоящее время законодательством не предусмотрен порядок учёта мнения собственника объекта, который потенциально может обладать признаками объекта культурного наследия. По заявлению физических и юридических лиц о включении в реестр объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, он включается в перечень выявленных объектов культурного наследия, а затем и в реестр объектов культурного наследия.

При этом законодательством предусмотрено лишь уведомление собственника о вновь выявленном объекте культурного наследия и возложение на него обязанностей по выполнению требований статьи 47.3 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а это ни много ни мало пара страниц предписаний. Вот лишь некоторые из них:

- 1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;
- 2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;
- 3) не проводить работы, изменяющие облик, объёмно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включённого в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определён;
- 4) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия...

А вот подходы к финансовой поддержке собственников объектов культурного наследия, в зависимости от категорий, разные. Собственники индивидуальных жилых домов обязаны самостоятельно осуществлять расходы на содержание объекта и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии. Необходимо учитывать, что не у всех собственников имеются на это средства и возможности. В специальном докладе Уполномоченного по правам человека «Что имеем — не храним» были подробно изложены проблемы, с которыми столкнулись собственники чудо-дома в селе Кунара (дом кузнеца Сергея Ивановича Кириллова), а также ситуация, связанная с разрушением, необходимостью восстановления объектов культурного наследия в историческом посёлке «город Верхотурье» (особняк купца Путишцева, охраняемый государством памятником истории и культуры, и другие). Собственник здания, предприниматель из Новой Ляли Г. Шихова, проект по ремонту здания не могла согласовать несколько лет. В результате ей пришлось заказывать проект противоаварийных работ. И все работы за свой счёт. Только после разрушения памятника и общественного резонанса, вызванного событием, работы удалось согласовать в Управлении по охране памятников истории и культуры. Сейчас ведётся восстановление объекта.

Если мы действительно хотим сохранить наше историческое наследие для последующих поколений, то необходимо уже сегодня принимать меры, направленные на разработку финансовых механизмов поддержки собственников объектов культурного наследия, а также меры, направленные на упрощение механизмов согласования проектной документации на ремонт объектов культурного наследия.

Назрела необходимость совершенствования законодательства, регламентирующего работу с объектами культурного наследия. Чтобы приспособить здание-памятник под современные нужды и использовать на благо жителей, необходимо реализовать обязательные требования безопасности — санитарной, пожарной и другие, однако в большинстве случаев на практике это сделать невозможно. Если исключить некоторые ограничения из нормативной базы, то проекты по приспособлению исторических зданий станут прозрачными и понятными, потенциальные инвесторы будут активнее вкладывать средства в ремонт исторических зданий и других объектов культурного наследия. Исторические поселения, такие крупные города, как Екатеринбург, смогут уйти от проблемы постепенного разрушения памятников, реализовать системный подход к реставрации исторических зданий, находить для них новые функции, чтобы они стали полезны горожанам.

С учётом сложившейся ситуации эта мера необходима, в противном случае большинство объектов культурного наследия может быть безвозвратно утрачено. Не стоит забывать и то, что объекты культурного наследия в связи с новым функциональным назначением отчасти изменились — это достояние всего народа, и возлагать ответственность за их содержание и капитальный ремонт только на тех, кто в силу различных обстоятельств стал правообладателем, собственником жилого помещения в таком многоквартирном доме, собственником индивидуального жилого дома — объекта культурного наследия, несправедливо.

Необходимо оказывать реальную практическую помощь в проведении историко-культурной экспертизы, составлении проектной документации и т.д. Граждане (собственники объектов культурного наследия) не должны оставаться один на один с данными вопросами. И, безусловно, не должно быть такого, что вот вам объект культурного наследия, перечень обязательств и видов государственного контроля и административная ответственность за их неисполнение...

С другой стороны, мы сегодня должны сохранить наше историческое наследие, наши уникальные объекты культурного наследия, нашу историю для будущих поколений. Необходимо остановиться по-настоящему варварскую практику, сложившуюся в городе Екатеринбурге, по сносу объектов культурного наследия.

Тревожно, что мнение городской общественности, уважаемых, известных людей сегодня не слышат. Если не изменится формат работы по сохранению старинных зданий, то город лишится своего культурного наследия. Сегодня Екатеринбург теряет свою историческую среду быстрее, чем обретаёт здания, которым присвоен охранный статус.

Необходимо утвердить понятный и прозрачный порядок установления историко-культурной ценности объектов с введением балльной системы оценки историко-культурной ценности. По сути, это таблица с понятными критериями, по которым оценивается объект. Сейчас сами материалы по выявлению историко-культурной ценности не публикуются, общественности недоступны сведения о том, кто из экспертов занимался выявлением историко-культурной ценности и какие именно факты принял во внимание. Мы узнаём только результаты: выявлена ценность или нет. Анонимный эксперт не чувствует ответственности за свои решения перед городом и горожанами. Сейчас обязательную по закону государственную историко-культурную экспертизу в России проводят физические лица — аттестованные эксперты. В стране их насчитывается около 600, и их заключения базируются на личном экспертном опыте и мнении, а не на единых системных требованиях. В результате разные эксперты могут давать различные заключения по одному и тому же объекту, а у собственников, инвесторов отсутствует возможность прогнозировать и планировать работу над проектом.

Важна открытость этой работы, публикация всех материалов по выявлению историко-культурной ценности с именами экспертов, проводивших исследование.

Необходимо сохранить ту уникальную ценность всего нашего многонационального народа, которую несут объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), являясь неотъемлемой частью всемирного культурного наследия народов Российской Федерации.

## ПРАВО НА ЖИЛИЩЕ

### Жильё дороже денег

В своей практике Уполномоченный столкнулась с неравным положением участников правоотношений, возникающих при переселении граждан из аварийного жилья.

В соответствии с законодательством при переселении из аварийного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, человек взамен аварийного гарантировано получает благоустроенное жилое помещение. Переселение из аварийного жилья, находящегося в собственности человека, происходит по правилам, предусмотренным ст. 32 Жилищного кодекса РФ, — путём изъятия жилого помещения для муниципальных нужд.

Конечным результатом изъятия жилого помещения является получение человеком компенсации за изымаемое имущество.

**Нередки случаи, когда компенсация за изымаемое жилое помещение представляет собой сумму, на которую невозможно приобрести другое жилое помещение, и получается, что человек не может реализовать своё право на жильё. Несправедливо, что при переселении из аварийного жилья вместо того, чтобы получить жилое помещение, человек оказывается выброшенным на улицу.**

В 2021 году Уполномоченный получала из разных территорий области обращения граждан о недовольстве компенсацией за изымаемое жильё. Семье П. в г. Екатеринбург установили цену компенсации за изымаемое жильё 56 000 рублей за квадратный метр за небольшую комнату площадью 15 кв. м (*№ 21-13/2067*). Семья получит около 840 000 рублей. За эти деньги в Екатеринбурге не приобрести благоустроенную комнату даже меньшей площади. Средняя рыночная стоимость квадратного метра составляет 86 279 рублей согласно Постановлению Главы Екатеринбурга. О какой справедливой и равноценной компенсации может идти речь, когда стоимость изымаемого жилья на 40 % ниже рыночной?

У пенсионерки, инвалида I группы, труженицы тыла П, проживающей в г. Туринске, изымаемую квартиру оценили в 758 000 рублей (*обращение № 21-13/1851*). «Сумма недостаточна для приобретения достойного жилья... Другое жильё, пригодное для достойного проживания семьи из трёх человек, мы на эти деньги приобрести не сможем», — сообщила П. в письмо Уполномоченному. И при этом во всех разъяснениях — и судебных, и административных — говорится о том, что жилищные условия не должны быть ухудшены при переселении из аварийного жилья.

Многодетная мать К. из г. Екатеринбурга, с детьми-инвалидами, обратилась к Уполномоченному с похожим вопросом. Ей надо 1 100 000 рублей за комнату площадью 21 кв. м (*№ 21-13/1372*). «К сожалению, на эти деньги мы найти ничего не сможем. Специалист из опеки говорит брать ипотеку, всё равно выселит». Очевидно, что семья не сможет приобрести благоустроенное равнозначное жильё, а ипотеку семья не потянет, учитывая большие расходы на лечение детей.

Другой многодетной семье К., проживающей в г. Екатеринбурге, за комнату площадью 20 кв. м. Комитет по приватизации предлагает 1 000 000 рублей (*обращение № 21-13/1222*). «За деньги мы не сможем приобрести ничего достойного не то что в нашем районе, а даже за пределами Екатеринбурга», — сообщает семья. Заявители проанализировали рыночную стоимость равнозначного жилья со схожими характеристиками в районе проживания и отметили, что при оценке жилья не был учтён такой важный параметр, как социальная инфраструктура.

Ещё более бесчеловечное отношение описано заявителями Ш. из г. Екатеринбург (*обращение № 21-13/2428*). Аварийное жильё семья занимает по договору социального найма, в квартире зарегистрировано 10 человек, среди которых есть инвалиды. «При расселении нашего дома не предоставили другое жильё, районная администрация с нашей семьёй никакой работы не проводила», — сообщает заявитель. В связи с этим Ш. вынуждены скитаться по съёмным комнатам, родственники не вселяют к себе в связи с конфликтной ситуацией в семье.

Застройщик склоняет жильцов к тому, чтоб семья приватизировала аварийное жильё и члены семьи получили компенсацию, но тогда у заявителя на руках будет ничтожная сумма, с которой невозможно даже на длительное время снять жильё. Уполномоченный уже обращался в интересах семьи к Главе Екатеринбурга с просьбой предоставить жилое помещение жильцам аварийного дома.

Эти обращения свидетельствуют о превалировании интересов муниципальных образований, застройщиков, которых делегировано расселение, над интересами человека. Уполномоченному остаётся только объяснить людям, что оценку изымаемого жилья можно оспорить в судебном порядке. Так сложилось, что в аварийных домах проживают люди, которые не могут взять кредиты, лишены возможности изыскать дополнительные деньги на съём жилья или покупку, и, выплачивая им несправедливую компенсацию, муниципальные образования выталкивают их на улицу.

По мнению Уполномоченного, при расселении собственников аварийного жилья должен соблюдаться принцип справедливости и равнозначности.

Расселение собственников аварийного жилья — это просто ряд обыкновенных коммерческих сделок купли-продажи недвижимости, это прежде всего государственная функция, в основе которой обязательство государства перед человеком, в том числе по выплате ему справедливой компенсации за изымаемое жильё.

Равнозначность не должна выражаться в том, чтобы заплатить цену, которую дала экспертная организация, заключившая контракт с муниципальным образованием. Равнозначность компенсации состоит в том, что человек на полученные за изъятое жильё деньги сможет приобрести в том же населённом пункте благоустроенное жильё, площадь которого равнозначна ранее занимаемому.

Каким образом этого добиться? Возможно, **стоит привязать стоимость изымаемого жилья к средней рыночной стоимости квадратного метра в муниципальном образовании.** Вместе с тем необходимо предусмотреть возможные варианты злоупотребления со стороны граждан, введя ограничения на совершение сделок с аварийным жильём.

### Новоселья, которых долго ждали

Вспоминая всю проделанную работу, от участия в массовых протестных акциях до голосования за внесённые изменения в региональное законодательство, от выездов с инициативными группами на проблемные объекты до вручения ключей новосёлам, следует отметить, что решить проблему обманутых дольщиков можно только сплочённо, действуя в едином ключе со всеми заинтересованными сторонами.

Уполномоченный видит боль дольщиков от того, что не наказан человек, который их обманул и украл деньги. В связи с опасением, что проблемы граждан могут быть услышаны, и в связи с серьёзностью приведённых доводов, Уполномоченным было принято решение обратиться к заместителю Генерального прокурора в Уральском федеральном округе с просьбой взять на контроль выполнение застройщиками обещаний достроить дома. Вместе с тем Уполномоченный обратила внимание начальника УМВД России по Свердловской области на необходимость привлечения к ответственности конечных бенефициаров, на которых ссылаются в обращениях граждане. В настоящее время 18 недобросовестных застройщиков привлечены к уголовной ответственности и отбывают наказание, в отношении ещё двух ведутся следственные действия.

В качестве посредника Уполномоченный смогла наладить конструктивный диалог между обманутыми гражданами и властью, организовала переговорную площадку, на которой проведено более 25 переговоров с участием инициативных групп от каждого проблемного объекта, представителями правоохранительных органов и органов государственной власти, представителями застройщиков, инвесторов, конкурсных управляющих. Через переговорную площадку прошли все инициативные группы обманутых дольщиков. Такой формат конструктивного взаимодействия показал стопроцентный результат.

Опыт работы Уполномоченного с проблемой обманутых дольщиков подтолкнул к внесению изменений в законодательство Российской Федерации и наше областное законодательство. В выступлениях на Координационных советах Уполномоченных по правам человека в субъектах Уральского федерального округа по проблеме обманутых дольщиков, на рабочих встречах с участием Уполномоченного по правам человека в Российской Федерации был обобщён опыт по защите прав обманутых дольщиков, и это стало поводом для внесения изменений в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Уполномоченный выходила к субъектам законодательной инициативы Свердловской области с предложениями о внесении изменений в региональное законодательство, в рамках работы координационной комиссии дала согласие на внесение изменений в Закон Свердловской области от 07.07.2004 № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области», а также Закон Свердловской области от 24.06.2011 № 50-ОЗ «О поддержке граждан, пострадавших от деятельности юридических лиц по привлечению денежных средств граждан, связанному с возникновением у граждан права собственности на жильё помещения в многоквартирных домах».

Обладая полной информацией о проблемных объектах, наладив взаимодействие с обманутыми дольщиками, Уполномоченный поддержала инициативу Губернатора Свердловской области Е. В. Куйвашева о создании координационной комиссии по взаимодействию исполнительных органов государственной власти Свердловской области, органов местного самоуправления муниципальных образований и иных органов (организаций) по решению вопросов, связанных с защитой прав граждан, чьи денежные средства привлекались для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, и вошла в её состав.

**Координационной комиссией, созданной по Указу Губернатора Свердловской области от 03.08.2017 № 423-УГ, был принят ряд судьбоносных решений, направленных на восстановление прав обманутых дольщиков.**

За время работы координационной комиссии с августа 2017 и до начала 2020 года меры поддержки были оказаны по 29 объектам с восстановлением прав 4 293 граждан. В 2021 году на территории Свердловской области меры поддержки были оказаны 745 гражданам по 11 объектам.

Большую обеспокоенность у Уполномоченного вызывает недостроенный объект, расположенный в Екатеринбурге на улице Бажова, 166 — комплекс апартаментов, строительство которого началось в 2016 году. В 2017 году стройка должна была завершиться, однако застройщик ООО «Энергоремстройкомплект», как часто бывает, остался без денег. Препятствием для оказания мер поддержки является нежилой статус строящегося объекта. Однако сложившаяся практика (объекты в г. Екатеринбурге на ул. Прониной, 27 и на ул. Летчиков, 7) показывает, что зачастую граждане покупают апартаменты для постоянного проживания и считают построенные объекты своим жильём.

В ситуациях, когда апартаменты используют для проживания, возникает много сложностей. Например, в адрес Уполномоченного обратилась ветеран Великой Отечественной войны Ч., проживающая в апартаментах, с жалобой на невозможность зарегистрироваться по месту пребывания (*№ 21-13/1305*).

Как пояснила заявительница, здание было возведено со статусом «гостиница», при вручении ключей застройщик пообещал, что люди смогут зарегистрироваться по месту жительства. Однако ни по месту жительства, ни по месту пребывания люди зарегистрироваться не могут, в связи с чем у Ч., как ветерана Великой Отечественной войны, возникают большие трудности в оформлении льгот, для получения которых требуется прописка.

В соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учёта по месту пребывания и по месту жительства в пределах нашей страны, регистрация гражданина по месту пребывания в апартаментах производится по прибытии такого гражданина администрацией соответствующего учреждения на основании документов, удостоверяющих личность.

(Продолжение на 11-й стр.)