



# «ИСТОРИЧЕСКИЕ РУИНЫ И АДМИНИСТРАЦИЯ: КАК СТАТЬ ВЛАДЕЛЬЦЕМ ИСТОРИЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»

Александр Пчелинцев,  
Москва - Зарайск 2018 г.



# Руины и администрация

- Как лучше выступить с инициативой приобрести памятник, принадлежащий городу?
- Какие могут быть плюсы и минусы в аренде или приватизации объектов исторической недвижимости?
- Как можно за 1 рубль стать собственником исторических руин?
- Какие существуют региональные особенности приобретения и владения объектами культурного наследия?

**Александр Пчелинцев**  
Директор МБУ «Центр инвестиций и устойчивого развития г.о. Зарайск»

# Льготная аренда ОКН

Порядок определяется  
субъектом.

## Условия

Аренда по рыночной  
стоимости до выполнения  
работ по сохранению ОКН.

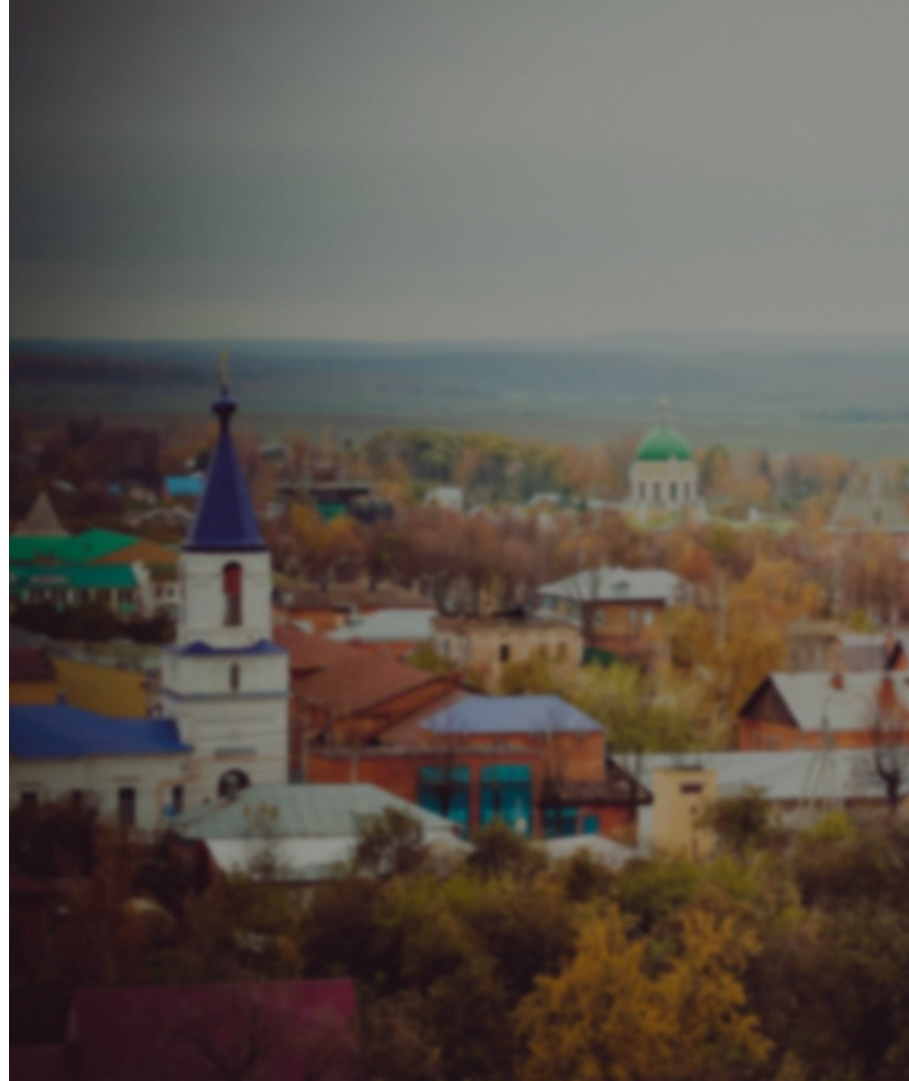
Аренда до 49 лет - 1 р за метр  
после выполнения работ.

**Выкуп объекта не  
предусмотрен**



# Аренда ОКН на общих условиях

- ставка аренды определяется независимой рыночной оценкой;
- **!!!** капитальный ремонт по закону обязан выполнить собственник;
- арендатор имеет право на компенсацию понесенных затрат на проведенный капитальный ремонт в счет арендной платы;
- Для субъектов МСП возможен приоритетный выкуп арендуемого помещения/объекта, если срок договора аренды > 2 лет и данный объект внесен в спец. реестр.





# ГЧП и концессия

## РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТА «ПОЛОТНЯНЫЙ ЗАВОД» (Калужская область)

### Форма ГЧП

Концессионное соглашение (заключено 27 августа 2012 года)

### Стороны концессионного соглашения

#### Концедент

Министерство экономического развития Калужской области

#### Концессионер

ЗАО «Инвестиционная компания «Альпинекс Австрия»

### Срок концессионного соглашения – 49 лет

Сохранение – 4 года 11 месяцев

Эксплуатация – 44 года 1 месяц

### Объем инвестиций

Частные – не менее 90 млн. руб.

Государственные – 0 руб.



# Руины за рубль

“Льготная приватизация аварийных ОКН”

**1 рубль**

начальная цена объекта на конкурсе

+

стоимость земельного участка согласно рыночной оценки

## Условия

Эскизный проект

входит в состав конкурсной документации

до 7 лет

на выполнение конкурсных обязательств

ст.29 178-ФЗ



## “Не памятники”



### Исторически-ценные объекты без статуса ОКН

- можно снести (но не нужно);
- практически отсутствуют согласования с органом охраны;

### Что можно?

- Приватизация
- Аренда
- Концессия
- Внесения в капитал АО

# Внесения имущества в капитал АО и ООО

- недвижимость (не ОКН) можно приватизировать путем создания АО или ООО;
- Администрация входит имуществом - инвестор вносит денежными средствами;





# КЕЙС - Дом Тепицина и Парк Редерса

## Вилла немецкого промышленника и вертикальный парк





# КЕЙС - Дом Тепицина и Парк Редерса

## Сгоревший объект культурного наследия и свалка



# Региональные особенности

## Раздел 1. Предварительные работы:

- исходно-разрешительная документация;
- краткие историко-архивные и библиографические сведения об объекте культурного наследия;
- материалы архитектурного обследования объекта культурного наследия в натуре с визуальным осмотром и его атрибуция;
- данные об основных дефектах объекта культурного наследия, выявленных в ходе проведения мониторинга состояния и использования памятников истории и культуры;

<sup>3</sup> Для физического лица.

<sup>4</sup> Включая код населенного пункта.

Документ создан в электронной форме. № 45Исх-3833 от 09.08.2017. Исполнитель:Петрунина Е.А.  
Страница 3 из 7. Страница создана: 08.08.2017 17:17



- данные о величине физического износа конструктивных и архитектурных элементов;
- заключение о предварительном инженерном обследовании объекта;
- акт технического состояния объекта культурного наследия и степени (процента) утрат его первоначального физического облика;
- акт категории сложности научно-проектных работ;
- схематические обмерные чертежи объекта культурного наследия и подсчет его физического объема;
- материалы протоколно-документальной фотофиксации объекта культурного наследия до начала ремонтно-реставрационных работ с протоколом;
- предварительные предложения по реставрации и очередности производства работ;
- программа научно-исследовательских работ;
- акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации (в соответствии с письмом МК РФ от 24.03.2015 № 90-01-39-ПП);
- заключение о возможности приспособления объекта культурного наследия для современного использования.

Разработка рабочей документации на проведение первоочередных противоаварийных работ (при необходимости):

- перечень мер по обеспечению проведения натурных обследований объекта;
- предварительные соображения о необходимости разработки рабочих чертежей по противоаварийным мероприятиям и производству срочных противоаварийных работ на объекте.
- рабочие чертежи на проведение противоаварийных работ, на осуществление первоочередных работ по ремонту, объекта культурного наследия;
- спецификации материалов, механизмов и оборудования;
- локальные сметы на производство указанных работ и изготовление и монтаж конструкций.

## Раздел 2. Комплексные научные исследования:

### 1. Этап до начала производства работ

- историко-архивные и библиографические исследования;
- историко-архитектурные натурные исследования;
- инженерно-технические исследования;
- инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам;
- исследования по объемным параметрам и специальные инженерно-технологические исследования;
- инженерные изыскания;
- фотофиксация в процессе исследований;
- отчет по результатам комплексных научных исследований;
- проект предмета охраны (описание предмета охраны, поэтажные планы со строительной периодизацией, схема проекта предмета охраны с условными обозначениями на основе планов или фасадов).

### 2. Этап в процессе производства работ

- дополнительные натурные исследования (при необходимости);
- фотофиксация.

## Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:

### 1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)

- Разработать эскизный проект в составе:
  - пояснительная записка с обоснованием проектных решений;
  - архитектурные решения (планы, фасады,

### 2. Проект

- 2.1. Разработать проект реставрации и приспособления на основании согласованного эскизного проекта в составе:
  - пояснительная записка;

Документ создан в электронной форме. № 45Исх-3833 от 09.08.2017. Исполнитель:Петрунина Е.А.  
Страница 4 из 7. Страница создана: 08.08.2017 17:17



- разрезы, цветное решение);
- конструктивные и объемно-планировочные решения.

- архитектурные решения;
- конструктивные решения;
- инженерное оборудование, сети инженерно-технического обеспечения, инженерно-



# Маленькие хитрости

- Вид разрешенного использования земельного участка “Гостиничное обслуживание” - самый дорогой.
- Арендатор гос. и мун. имущества имеет право требовать выполнения капитального ремонта объекта у собственника или компенсацию затрат на проведенный капитальный ремонт.
- Для ОКН - вид разрешенного использования земельного участка не имеет значения.
- Перед приобретением имущества проверяйте ПЗЗ и Генплан



[www.heritageclub.ru](http://www.heritageclub.ru)

<https://www.facebook.com/NasledyeEconomy/>

Подписка на новости:  
[economy@heritageclub.ru](mailto:economy@heritageclub.ru)

- Об эксперте: Александр Пчелинцев
- <http://heritageclub.ru/483-2/>