ЭПАС

# Реставрация и работы по сохранению объектов культурного наследия

## *Методические рекомендации*

Алгоритм работы с объектами культурного наследия

---

**Данный алгоритм действует до вступления в силу 180-ФЗ от 10.06.2026 “О внесении изменений в ФЗ-73”**

ООО «ЭПАС» · г. Москва · ooo.epas@gmail.com · +7 (917) 558-86-70

ВВЕДЕНИЕ

# Цена ошибки на нулевом этапе

Любая работа с объектом культурного наследия начинается не с дизайн-проекта, а с профессионального аудита документов. Пренебрежение установленными правилами влечёт значительные финансовые потери и полную остановку процесса.

Контроль за соблюдением требований законодательства осуществляет специальная инспекционная служба Департамента культурного наследия (ДКН), обладающая всеми необходимыми компетенциями и полномочиями.

Штрафные санкции предусмотрены за любое отступление от норм действующего законодательства — выявление нарушений является прямой функцией ДКН.

## Важно знать

Собственники, допускающие нарушения норм законодательства об объектах культурного наследия, несут уголовную ответственность и могут быть лишены прав собственности по решению суда.

**за несвоевременное выполнение предписаний и предостережений ДКН взимаются штрафные санкции!. Штрафные санкции от 5 до 7 % от кадастровой стоимости объекта взимаются за нарушение согласно ч.3 статьи 8.2 КОАП г. Москвы от 3.12.2024 г**

.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

# Штрафные санкции

## От 5 до 7%

от кадастровой стоимости памятника

В Москве штраф от 5 до 7 % предусмотрен согласно ч.3 ст. 8.2 КОАП г. Москвы
На данный момент взимание данного штрафа предусмотрено за несвоевременное выполнение работ по ремонту фасадов и кровли

Применяются иные санкции за:

- Несоблюдение установленных ДКН сроков проведения работ
- Несоблюдение предостережений ДКН
- Неисполнение предписаний ДКН

# Чек-лист профессионального аудита

*Грамотный аудит — залог успешной работы. Заказчик предоставляет специалистам следующие документы:*

1. Охранное обязательство на объект (при наличии)
2. Акт технического состояния/Программа работ; Программа работ с установленными сроками и видами работ — несоблюдение сроков влечёт предписание ДКН и штрафные санкции
3. Документацию на право владения или пользования объектом
4. Документацию МосГорБТИ и договор аренды земельного участка
5. Задание на проведение работ по сохранению объекта (выдаётся в ДКН по запросу)
6. Предписания от ДКН (при наличии) и ранее разработанную документацию по объекту (при наличии)

ШАГ 2 — ДИАГНОСТИКА

# Базовая диагностика объекта

## СТАТУС ОБЪЕКТА

Федеральный, региональный или выявленный — статус объекта определяет весь регламент взаимодействия с ДКН.

## АКТ ТЕХ. СОСТОЯНИЯ / ПРОГРАММА РАБОТ

Определяет меры и сроки. Несоблюдение сроков влечёт предписание ДКН и штрафные санкции.

## ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ

Совокупность уникальных историко-архитектурных характеристик объекта, подлежащих сохранению. Исчерпывающий перечень того, что запрещено менять, уничтожать или искажать.

ЭКСПЕРТИЗА

# Корректировка предмета охраны

Предмет охраны может быть уточнён, изменён или частично исключён в ходе проектных работ, выполняемых силами ЭПАС.

## Процедура исследования

При выявлении недостоверности или утрате ранее утвержденного предмета охраны уполномоченная организация, имеющая лицензию Министерства культуры, выполняет необходимые историко-культурные и библиографические исследования с приложением разработанного проекта корректировки предмета охраны.

Разработанная документация проходит установленную процедуру утверждения в Департаменте Культурного Наследия

### Позиция ЭПАС

Не все запросы заказчика законны. Команда ЭПАС избирательно подходит к процедуре корректировки предмета охраны и не берётся за работы, противоречащие нормам действующего законодательства.

МАРШРУТ

# Возможные пути решения

Выбор пути определяется требованиями ДКН. Все решения должны соответствовать нормам действующего законодательства РФ.

## А

**Содержание и эксплуатация**

Лицензия и разрешение ДКН не требуются. Работы по 142-ФЗ.

## Б

Реставрация и приспособление

Работы затрагивают (в том числе) предмет охраны, перепланировку помещений. Требуется ГИКЭ и согласование ДКН.

## В

**Ремонтные работы по ОКН**

Содержание объекта в надлежащем состоянии, консервация, противоаварийные работы.

## Г

**Капитальные изменения**

Затрагивают несущий конструктив. Обязательна Мосгосэкспертиза.

ПУТЬ А

# Содержание и эксплуатация

Нормативная база: 142-ФЗ от 07.06.2025 г. · Приказ МК РФ № 2196 · Приказ ДКН г. Москвы № 193

## Не требуется

- Лицензия МК РФ
- Рабочая документация
- Разрешение ДКН на выполнение работ
- Сдача комиссии выполненных работ

## Рекомендация ЭПАС

Перед началом работ по данной процедуре необходимо направить письменное уведомление в ДКН согласно Методическим рекомендациям.

ПУТЬ Б

# Реставрация и приспособление

Закон 73-ФЗ. Применяется в том числе когда работы затрагивают предмет охраны: меняется планировка, устанавливается навесное оборудование или меняется вид функционального использования.

## Что допустимо

- Приспособление к современному использованию
- Реставрационные работы
- Воссоздание и реставрация декоративных элементов и предмета охраны

## Процедура

1. Изучение исходно-разрешительной документации
2. Получение разрешения ДКН на выполнение научно-исследовательских работ (шурфы, зондажи)
3. Разработка разделов научно-проектной документации
4. Согласование с заказчиком
5. Прохождение государственной историко-культурной экспертизы (ГИКЭ)
6. Согласование в ДКН

**Особо важно:**

Перед разработкой научно-проектной документации необходимо провести инженерно-техническое обследование (ИТО) состояния конструкций, фундаментов, стен и кровли объекта. Для инструментального ИТО требуется получение разрешения ДКН на выполнение научно-исследовательских работ (шурфы, зондажи). Результаты ИТО — техническое заключение о конструкциях (ТЗК) — ложатся в основу проектной документации.

# Инженерно-техническое обследование (ИТО)

Качественно выполненное инженерно-техническое обследование (ИТО) — основа правильных архитектурных и конструктивных проектных решений. ЭПАС профессионально выполняет ИТО объектов культурного наследия.

## Что обследуем

- Конструкции и фундаменты
- Несущие стены
- Кровля
- Инженерные системы объекта (при необходимости)

## Что получаем

- Техническое заключение о конструкциях (ТЗК)
- Обоснование для проектной документации
- Понимание рисков до начала работ

## **Требуется разрешение ДКН**

- Для инструментального ИТО
- Разрешение на выполнение научно-исследовательских работ
- Шурфы и зондажи

ПУТЬ В

# Ремонтные работы по ОКН

Проведение ремонтных работ на объекте в соответствии с нормами 73-ФЗ в целях содержания объекта в надлежащем состоянии.

### Ремонтные работы

Цель: содержание объекта в надлежащем состоянии.

Обязательное проведение инженерно-технического обследования (ИТО) перед началом разработки рабочей документации не требуется.

### Консервация объекта

Работы по сохранению объекта до начала основных работ.

Требуется обязательное инженерно-техническое обследование (ИТО) перед началом разработки рабочей документации, с получением разрешения ДКН на выполнение научно-исследовательских работ (шурфы, зондажи).

### Противоаварийные работы

Неотложные работы по предотвращению разрушения объекта.

Требуется обязательное инженерно-техническое обследование (ИТО) перед началом разработки рабочей документации, с получением разрешения ДКН на выполнение научно-исследовательских работ (шурфы, зондажи).

ПРОЦЕДУРА

# Алгоритм разработки рабочей документации (Стадия Р)

## 1 Разработка рабочей документации

Лицензионная специализированная компания разрабатывает рабочую документацию на ремонтные работы.

## 2 Заключение договоров

Договор на авторский надзор (организация-разработчик). Договор подряда с лицензированной организацией (лицензия Министерства культуры РФ).

## 3 Подача документации в ДКН

Подрядная организация подаёт: рабочую документацию, договоры, приказы о назначении ответственных сотрудников — для получения разрешения на производство работ.

## 4 Получение разрешения ДКН

Получение официального разрешения на производство работ в Департаменте культурного наследия.

ДОКУМЕНТАЦИЯ

# Акт влияния на конструктивную надёжность

Обязательный документ, входящий в состав проектной документации на объекте культурного наследия.

## Случай 1: без изменений структуры

- Работы не затрагивают конструктивные характеристики надёжности
- Нет изменений объёмно-пространственной структуры
- Без дополнительных подвальных площадей
- Без эксплуатируемых помещений на мансарде
- Без пристроек и аналогичных изменений

*Регулируется нормами 73-ФЗ*

## **Случай 2: с изменением структуры**

- Работы затрагивают конструктивные характеристики надёжности
- Изменение объёмно-пространственной структуры
- Появление дополнительных подвальных площадей
- Эксплуатируемые помещения на мансарде
- Пристройки и прочие изменения

*73-ФЗ + ГрадКодекс + Пост. № 87-ПП + обязательная Госэкспертиза документации*

ПУТЬ Г

# Капитальные изменения

Маршрут предназначен для масштабных работ, напрямую затрагивающих несущий конструктив здания или создающих дополнительные коммерческие площади. Регламентируется нормами Постановления № 87-ПП.

### Мосгосэкспертиза

Обязательное прохождение государственной экспертизы проектной документации.

### Разрешение на строительство

Получение официального разрешения на проведение строительных работ.

### Ввод в эксплуатацию

Оформление разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по завершении работ.

**Примечание:**

Подготовка документации по данному пути в настоящее время не входит в перечень услуг ЭПАС.

СОГЛАСОВАНИЕ

# Получение разрешения в ДКН

Для проведения работ на объекте (кроме Пути А) необходимо получить разрешение в ДКН на выполнение работ.

## Реставрация и приспособление

- Согласованная проектная документация
- Договор подряда
- Договор авторского надзора и научного руководства с приказом на ГАПа
- Договор технического надзора с приказом на ответственное лицо

## Ремонтные работы

- Разработанная рабочая документация
- Договор подряда
- Договор авторского надзора и научного руководства с приказом на ГАПа

# Проведение работ на объекте

1 **Лицензия МК РФ**

Наличие лицензии Министерства культуры РФ у строительной фирмы — обязательное условие.

2 **Разрешение ДКН**

Официально выданное ведомством разрешение на производство работ на объекте.

3 Ордер ОАТИ

При необходимости — наличие ордера ОАТИ на производство работ.

4 **Журналы и документация**

Вся проектная и разрешительная документация, а также журнал авторского надзора и научного руководства должны находиться на стройплощадке в специально отведённом месте.

КОНТРОЛЬ

# Контрольно-надзорные мероприятия и ответственность ГАПа

## Инспекционный контроль ДКН

- Регулярный мониторинг за проведением работ на объекте
- Плановые и внеплановые проверки
- Фиксация нарушений и выдача предписаний
- Контроль соответствия проектной документации

## Роль и ответственность ГАПа

- Ответственность за ход и качество работ
- Своевременное ведение журнала авторского надзора и научного руководства
- Фотофиксация: до начала работ, в процессе и после их завершения

На стройплощадке постоянно должны находиться журналы авторского надзора и научного руководства. Отсутствие или ненадлежащее их ведение является основанием для применения штрафных санкций к компании , ведущей авторский надзор

ЗАВЕРШЕНИЕ ПРОЕКТА

# Сдача выполненных работ

**Шаг 1**

### Закрывающая документация

Сбор и подготовка всей закрывающей документации по проекту.

**Шаг 2**

### Научно-реставрационный отчёт

Проектировщик готовит отчёт о выполненных работах в течение 90 календарных дней с даты завершения работ на объекте.

**Шаг 3**

### Согласование в ДКН

Согласование отчёта в ДКН и выход комиссии для осмотра объекта (при отсутствии замечаний).

**Шаг 4**

### Итоговый акт приёмки

Комиссия подписывает итоговый акт приёмки выполненных работ на объекте (при отсутствии замечаний).

ЭПАС

# Мы готовы пройти весь путь вместе с вами.

От аудита документов до итогового акта приёмки — профессиональное сопровождение на каждом этапе.

+7 (917) 558-86-70

ooo.epas@gmail.com

ООО «ЭПАС» · г. Москва