



Источник фото: ru.freepik.com/popular-photos

## ЗАПРЕТНЫЕ ЗОНЫ: КАК БУДЕТ ПРОВОДИТЬСЯ СТРОИТЕЛЬСТВО ВБЛИЗИ ПАМЯТНИКОВ КУЛЬТУРЫ И КАК ЕМУ МОГУТ ПОМЕШАТЬ ГРАДОЗАЩИТНИКИ

**ДЬЯЧЕНКО ЛЮДМИЛА**

Специальный корреспондент

### АННОТАЦИЯ

Новая редакция «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия», вступившая в силу 1 марта этого года, установила новые правила изысканий, строительства и хозяйственной деятельности вблизи памятников культуры. Стало больше не только запретов, но и свобод, не только конкретного, но и непонятного.

Эксперт в области градостроительного законодательства, технического регулирования и цифровизации строительства в Санкт-Петербурге Елена Чеготова рассказала на вебинаре «Статус зон охраны объектов культурного наследия с 01.03.2025», организованном ООО ЦДК «Форум Скиллс», почему был принят этот документ, как теперь проектировать и строить вблизи исторических мест.

В этой статье мы кратко изложим информацию, которую узнали на вебинаре и из открытых источников. Расскажем, почему для строительных, ремонтных работ или иной хозяйственной деятельности близ памятника культуры следует заранее собрать как можно больше доказательств того, что в данном месте это возможно. Рассмотрим необходимость понимания интересов градозащитников и ценности их деятельности, ибо их активность может стать причиной остановки стройки.

### КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА:

объекты культурного наследия; памятники истории и культуры; охранная зона; объединенная охранная зона; особый охранный режим; историко-культурная экспертиза; правоприменительная практика; градозащитники.

# PROHIBITED ZONES: HOW CONSTRUCTION WILL BE CARRIED OUT NEAR CULTURAL SITES, AND HOW CULTURAL HERITAGE ADVOCATES CAN INTERFERE IT

**D'YACHENKO LYUDMILA**

Special correspondent

## ABSTRACT

The new version of the "Regulations on cultural heritage site protection zones", which came into force on the 1st of March in this year, established new rules for surveys, construction and economic activities near cultural monuments. Now, there are not only more prohibitions, but also more freedoms, not only specific things, but also unclear ones.

Elena Chegotova, an expert in urban planning legislation, technical regulation and digitalization of construction in St. Petersburg, told at the webinar "The status of cultural heritage site protection zones starting with 01.03.2025", which was organized by "Business Communications Center Forum Skills" LLC, why this document was adopted, how to design and build objects near historical sites now.

In this article, we will briefly outline the information that we learned at the webinar and from some open sources. We will tell you why it is necessary to collect as much evidence as possible to prove that it is possible to carry out construction, repair work or other economic activity near a cultural monument before those work. We will consider the need to understand the interests of cultural heritage advocates and the value of their activities, because the latter may cause the construction to be stopped.

## KEYWORDS:

cultural heritage sites; historical and cultural monuments; protected zone; combined protected zone; special protection regime; historical-cultural expertise; law enforcement practice; cultural heritage advocates.

## СПРАВКА ►

Согласно федеральному закону «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», территория вокруг культурного объекта может быть наделена определенным статусом.

- В охранной зоне объекта культурного наследия (или в объединенной охранной зоне для нескольких объектов или природного ландшафта) должны соблюдаться определенные правила застройки и хозяйственной деятельности.
- В зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности имеются ограничения по землепользованию, строительству, реконструкции существующих зданий и сооружений.
- В зоне охраняемого природного ландшафта хозяйственная деятельность не должна мешать сохранению и регенерации местной природы, куда входят водоемы, долины рек, леса, открытые пространства, которые композиционно связаны с объектами культурного наследия.

## ПОЧЕМУ ДОКУМЕНТ БЫЛ ПРЕДСКАЗУЕМЫМ ►

В том, что «Положение о зонах охраны объектов культурного наследия» из-

менилось (в соответствии с постановлением Правительства РФ от 27 декабря 2024 года) и его новая версия вступила в силу 1 марта 2025 года, ничего неожиданного нет.

Как рассказала Елена Чеготова, эксперт в области градостроительного законодательства, технического регулирования и цифровизации строительства в Санкт-Петербурге, этот документ был изменен в рамках реформы нормативно-правовых актов – «регуляторной гильотины» – согласно федеральному закону от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации». Постепенно пересматривается все, что вступило в силу до 1 января 2020 года и создает избыточную административную нагрузку на хозяйствующих субъектов.

Обновленные документы, накопленные за полгода, вступают в силу два раза в год – 1 сентября или 1 марта, причем не ранее чем через 90 дней после опубликования. Обновленное «Положение о зонах охраны объектов культурного наследия», прошедшее через процедуру «регуляторной гильотины», введено в действие 1 марта, потому что подошла его очередь.

Хотя этот документ и изменился, приоритет государства остался прежним – защита объектов культурного наследия от повреждения, изменения облика и интерьера, нарушения установленного порядка использования, незаконного перемещения. Отменены дублирующие требования и нормы, целесообразность отмены которых подтверждена правоприменительной практикой минувших лет.

Публичное обсуждение проекта положения проводилось на федеральном портале проектов нормативных правовых актов с 24 мая по 14 июня 2024 года, независимая антикоррупционная экспертиза – с 24 по 30 мая 2024 года на том же ресурсе.

Документ стал более конкретным. «Хотя в нем есть моменты, которые законодателю надо было бы разъяснить, но прежде конкретики было еще меньше. Наверное, потому что те, кто охраняет объекты и создает нормативные акты в сфере культуры, – люди творческие», – пошутила Елена Чеготова.

Изменились основания для установления объединенной охранной зоны. Ранее говорилось о сохранности объектов культурного наследия в их исто-

рической среде, но не пояснялось, что такое историческая среда. Теперь речь идет о сохранности двух и более объектов при наличии композиционных или видовых связей между ними. Здесь много оценочного. Теперь надо смотреть, по какому пути пойдет правоприменительная практика. Скорее всего, в спорных ситуациях участники будут отталкиваться от архитектуры сооружений, доказывая культурно-историческую связь между ними.

Прежде возникал вопрос, на какой срок установлена охранный зона. Теперь законодатель уточнил – бессрочно. Вероятно, это следует понимать как время, пока существует объект культурного наследия. Конечно, историческое сооружение можно уничтожить, особенно если оно сильно кому-то мешает, но ответственности при этом не избежать и поэтому лучше не эпатировать общественность и правоохранительные органы.

### КОГДА НЕ ТРЕБУЕТСЯ УСТАНОВЛЕНИЕ ОХРАННОЙ ЗОНЫ ►

Следующее нововведение – определен перечень объектов, для которых установление охранных зон не требуется.

В этом списке оказались археологические памятники, полностью скрытые в земле или под водой, мемориальные квартиры и отдельные помещения. В последнем случае предметами охраны остаются интерьеры, конструктивно-планировочные и архитектурные решения, а дом, в котором располагается такая квартира, не охраняется. Снести его нельзя, но на его ремонт нет никаких ограничений и не требуются дополнительные согласования.

Вокруг произведений монументального искусства, если для них не требуется разрешение на строительство, также не будет охранных зон. «Этот момент вызывает недоумение: что же такого можно понастроить, чтобы было произведение монументального искусства и не было зоны охраны? Наверное, законодатель добавил эту норму на перспективу, а не для применения здесь и сейчас», – прокомментировала Елена Чеготова.

Однако не снимаются ранее установленные ограничения вокруг общепризнанных памятников монументального искусства. Например, «Медный всадник» находится в объединенной охранный зоне, а «Родина-мать зовет!» – в составе ансамбля.

Не устанавливаются зоны охраны также вокруг достопримечательных мест,

памятников в границах достопримечательных мест, мемориальных некрополей и захоронений в границах некрополей.

Достопримечательными именуется те места, где произошли значимые исторические события, например Куликовская битва. Для памятников и ансамблей, расположенных в границах достопримечательных мест, установление охранных зон нецелесообразно, поскольку на этих территориях и так действуют специальные градостроительные регламенты. Для таких случаев отменено двойное регулирование (с сохранением охранный статуса самой территории достопримечательного места).

Раньше бывали случаи, когда пытались заморозить строительство под тем предлогом, что оно проводится в границах достопримечательного места. Теперь ценность культурных объектов на таких территориях должна быть доказана. Охранные зоны допускается уменьшать, опираясь на архивные, библиографические материалы.

Границы охранный зоны не могут пересекаться с объектами незавершенного строительства, за исключением линейных объектов. Возможно, эта законодательная поправка появилась для того, чтобы завершить уже существующие стройки.

### КАК МОЖНО ИСПОЛЬЗОВАТЬ НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ►

Законодатели отреагировали на разномобразии нынешнего прорывного технического прогресса и запретили все, что может навредить культурным объектам.

Появился запрет на установку в охранных зонах базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, телевизионных и радиоантенн, мешающих визуальному восприятию объектов культурного наследия в их исторической среде. Исключение может быть сделано только для оборудования, необходимого для обслуживания памятников.

В границах охранный зоны нельзя уничтожать ценные зеленые насаждения, размещать отходы производства, склады ядохимикатов, любые объекты, вокруг которых нужны санитарные зоны.

Большой интерес вызывает вопрос о том, кто вправе инициировать создание охранный зоны. «Заявителями могут стать правообладатели объектов, общественники, граждане, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территорий. На региональном

уровне допускается ограничение такого круга лиц. На мой взгляд, это очень важное уточнение», – прокомментировала Елена Чеготова.

Если зона охраны установлена, изменения должны быть отражены в правилах землепользования и застройки данной территории в течение пяти дней, чтобы все заинтересованные лица узнали об этом.

### КОГДА НЕОБХОДИМА ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНАЯ ЭКСПЕРТИЗА ►

Если планируется строительство или ремонт вблизи археологических объектов, то для разрешения на проведение некоторых работ может потребоваться историко-культурная экспертиза. В данном случае постановление правительства, которым утверждена новая редакция положения об охранных зонах, действует в паре с постановлением правительства РФ № 2418 от 20 декабря 2023 года «Об особенностях порядка определения наличия или отсутствия объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, на территориях, подлежащих воздействию изыскательских, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и других работ».

Только после историко-культурной экспертизы выдается разрешение на земляные работы, в том числе в Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе, с заглублением в грунт более чем на 0,5 м, или на глубину, превышающую мощность техногенных грунтов.

Экспертиза не требуется, если земляные работы связаны:

- с реконструкцией и капитальным ремонтом автомобильных дорог первой и второй категорий в границах их полос отвода;
- с прокладкой инженерных коммуникаций в существующих каналах, тоннелях, коммуникационных коллекторах;
- с выполнением задач в границах существующих фундаментов и опор зданий и сооружений.

Никаких исключений не существует для работ, связанных с применением взрывных технологий, тяжелых ударных механизмов массой более 10 т. Сюда же относятся все другие работы, выполнение которых ограничено законодательством РФ из-за риска повреждения объ-



ектов археологического наследия, находящихся под водой или под землей.

Перечень работ, для которых требуется или не требуется историко-культурная экспертиза, может расширяться, отметила Елена Чеготова.

### КАК МОГУТ ПОВЛИЯТЬ НА СТРОЙКУ ЗАЩИТНИКИ ПАМЯТНИКОВ ►

Правоприменительная практика по поводу новой версии «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия» с участием строительных компаний еще не наработана, зато градозащитники уже имеют опыт борьбы с этим документом.

Например, активисты проекта ВО-ОПИК «Консервация» нашли широкую поддержку в СМИ, направили обращения в различные федеральные структуры. Они готовы отстаивать свою позицию в суде и призывают других неравнодушных граждан тоже написать в правительство, президенту и выразить свое несогласие, потребовать отмены документа.

Градозащитники считают, что данное положение изменено в угоду застройщикам и что теперь жилые комплексы могут вырасти, например, на Куликовом поле и возле братских могил, что будут брошены на произвол судьбы древние наскальные изображе-

ния на берегах Онежского озера и Белого моря. Активисты выступают за спасение архитектурного наследия России и консервацию всех старинных сооружений.

Проектно-изыскательским и строительным компаниям, которым предстоит работы близ памятников культуры, стоит учитывать этот момент. Ведь можно соблюсти все законы и столкнуться с нестигаемыми градозащитниками. Дешевле и перспективней заранее собрать материалы и иметь как можно больше доказательств того, что в данном месте можно строить, ремонтировать, заниматься иной хозяйственной деятельностью. **И**

# Независимый электронный журнал ГеоИнфо

С 2022 года журнал «ГеоИнфо»  
выходит в формате \*PDF.  
4 выпуска в 2025 году.



WWW.GEOINFO.RU