

**Н. П. ЯЛОВАЯ, Ю. С. ДОРДЮК**  
Беларусь, Брест, БрГТУ

## **ПРОБЛЕМЫ КОНСЕРВАЦИИ ОБЪЕКТОВ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ**

Часто из-за финансовых, юридических или технических проблем необходимо на некоторое время приостановить реставрацию или восстановление объекта историко-культурного наследия. При этом минимизировать негативное влияние на исторический объект факторов внешней среды можно с помощью проведения надлежащим образом спланированных мероприятий по консервации – приведению объекта и земельного участка под ним в состояние, когда обеспечивается сохранность, прочность и устойчивость строительных конструкций, безаварийность объекта и безопасность его для окружающей среды. Но дефицит денежных ресурсов иногда не позволяет провести такие работы в полном объеме. При отсутствии должной консервации исторический объект быстро может прийти в упадок, однако при грамотной эксплуатации может простоять многие десятилетия. Снижение качественных показателей строительных конструкций неминуемо ведет к снижению стоимости исторического объекта.

При возобновлении строительства чрезвычайно важно правильно провести реконсервацию объекта, спланировать работы по восстановлению здания (если в отношении него не проводилась консервация) или принять решение о невозможности продолжения строительных работ вследствие сильных разрушений или дефектов. В любом случае выполнять все эти работы или принимать решения можно только после технического обследования объекта.

Порядок консервации объектов представлен в таблице 1 и в настоящее время регулируется следующими законодательными актами:

1) Статьей 62 Закона Республики Беларусь от 05.07.2004 № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» [1].

2) Правилами заключения и исполнения договоров строительного подряда, утвержденными Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15.09.1998 № 1450 [2].

3) ТКП 45-1.03-165-2009 (02250) «Консервация строящихся объектов. Правила проведения» [3].

4) ТКП 45-1.03-122-2015 (33020) «Нормы продолжительности строительства зданий, сооружений и их комплексов. Основные положения» [4].

Приостановление реставрационных строительных работ не влечет за собой обязательного расторжения договора строительного подряда (максимальный срок, на который может быть приостановлено строительство, составляет 3 месяца, требования представлены на рис. 1).

Таблица 1 – Этапы проведения консервации

№ этапа	Наименование этапа
1	Приостановление строительства
2	Принятие решения о консервации
3	Составление акта о консервации
4	Направление застройщиком (заказчиком) письменных уведомлений о консервации объекта в орган государственного строительного надзора и местному исполнительному и распорядительному органу, выдавшему разрешение на строительство
5	Разработка проектной организацией технической документации и сметы по консервации объекта на основании задания заказчика (застройщика) с перечнем работ и затрат и исполнительной документации
6	Оформление дополнительного соглашения к договору подряда
7	Проведение технической инвентаризации законсервированного объекта
8	Государственная регистрация создания незавершенного законсервированного капитального строения
9	Переоформление прав на земельный участок и законсервированный объект на инвестора
10	Проведение инвестором, заказчиком, застройщиком необходимых мероприятий по обеспечению сохранности строительства (в течение всего времени, пока объект будет находиться в состоянии консервации)

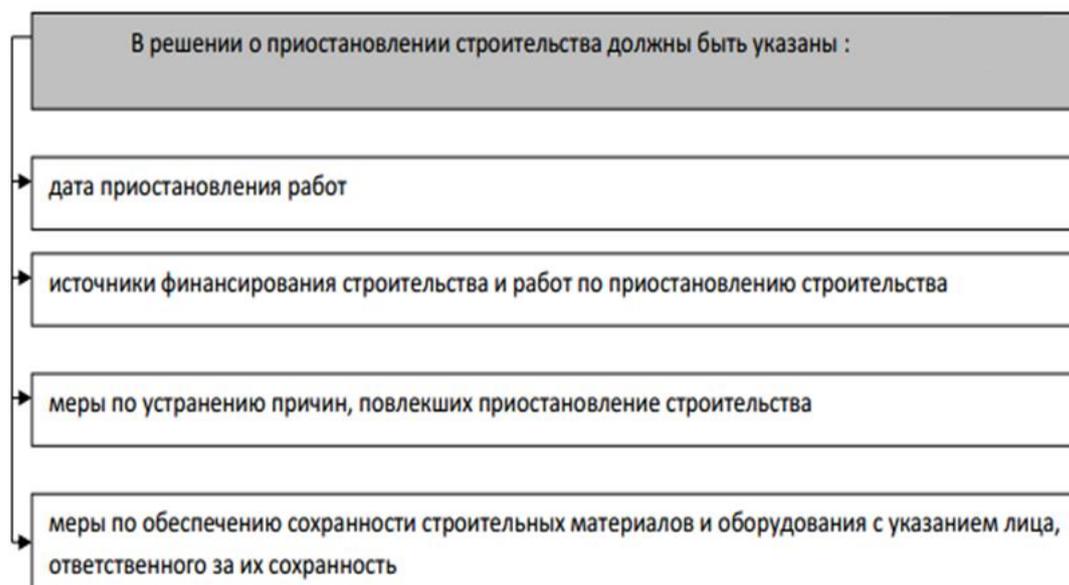


Рисунок 1 – Требования к решению о приостановлении строительства

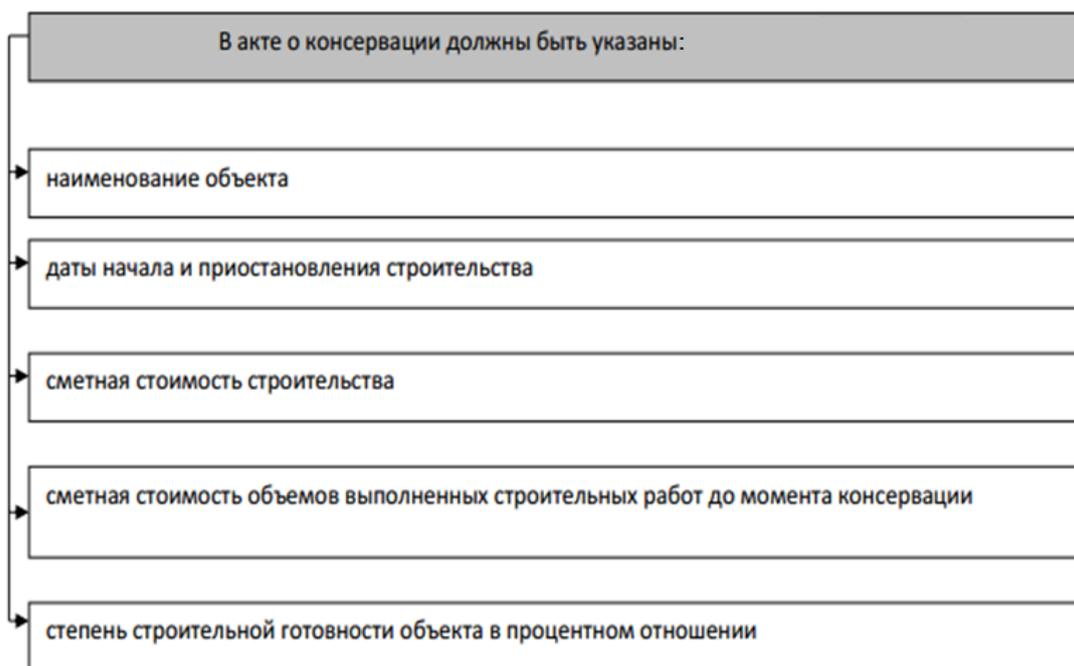
Основания приостановления строительства установлены в [1–3], однако их перечень не является исчерпывающим: законодательством или договором строительного подряда могут быть предусмотрены и иные основания, по которым строительство может быть приостановлено. В частности, решение о приостановлении строительства по обстоятельствам, не связанным с технологическими перерывами в строительстве (выполнением строительных работ), может быть принято в случаях: 1) выявления в ходе строительства несоответствия проекта требованиям технических нормативных правовых актов; 2) выявления дефектов в проектной документации на строительство, требующих ее существенного изменения; 3) выявления в работе подрядчика недостатков (несоблюдение требований проектно-сметной документации, технических нормативных правовых актов, отсутствие контроля качества поступающих материалов и изделий, другие недостатки), которые могут повлечь за собой угрозу

безопасности и надежности объекта строительства; 4) отсутствия у инвестора, застройщика, заказчика средств для дальнейшего финансирования строительства; 5) невозможности обеспечения строительства строительными материалами и оборудованием в установленные договором сроки; 6) намерения законсервировать объект строительства или прекратить дальнейшее строительство. Решение о приостановлении строительства в зависимости от причин такого приостановления, предусмотренных законодательством, может быть принято: органами государственного строительного надзора; иными государственными органами; инвестором; застройщиком; заказчиком; подрядчиком.

Консервация объекта историко-культурного наследия – приостановление строительства на срок свыше 3 месяцев, оформленное в установленном порядке и влекущее за собой расторжение договора, на основании которого осуществлялось строительство [1]. По общему правилу решение о консервации объектов принимается в течение 1 месяца по истечении 3 месяцев с момента приостановления строительства [3]. Вместе с тем решение о консервации может быть принято также при наличии обстоятельств, не связанных с технологическими перерывами в строительстве. В таком случае (то есть при возникновении указанных обстоятельств) возможно проведение работ по консервации объекта без приостановления строительства на длительный срок. Однако стоит помнить, что фактически максимальный срок между датой приостановления строительства и датой принятия решения о консервации, указанной в соответствующем решении, может составлять не более 4 месяцев. Решение о консервации может быть принято: инвестором, застройщиком, заказчиком, местными исполнительными и распорядительными органами – по объектам незавершенного строительства, возводимым за счет средств соответствующих местных бюджетов, и Советом Министров Республики Беларусь (уполномоченным им органом) – по объектам незавершенного строительства, возводимым за счет средств республиканского бюджета. Таким образом, в отличие от принятия решения о приостановлении строительства правом принимать решение о консервации подрядчик не наделен.

Акт о консервации строящегося объекта должен быть составлен в течение 14 календарных дней после принятия решения о консервации объекта (рисунок 2) [3]. Формы основных документов по консервации строящегося (реконструируемого) объекта установлены в приложении А [3]. Но на практике чаще всего, при прекращении своевременного финансирования строительства объектов недвижимости наступает остановка строительно-монтажных работ. При этом, как правило, должная консервация объекта строительства не выполняется. В результате объекты подвергаются многократному неблагоприятному циклическому воздействию окружающей среды, а именно увлажнению, заморозанию, оттаиванию, нагреву и охлаждению. Срок службы таких объектов при этом существенно сокращается. Строительные материалы, из которых выполнены строительные конструкции исторического здания, зачастую не рассчитаны на такие воздействия и получают различные повреждения вплоть до разрушения отдельных элементов. Например, замачивание и как следствие поражение гнилью деревянных конструкций возможно при отсутствии кровельного покрытия при уже смонтированной стропильной системе здания. Строительно-монтажные работы могут быть приостановлены на различной степени готовности

здания или сооружения, от недорытого котлована до полностью смонтированного здания без работающих инженерных систем. В подобном техническом состоянии объект недвижимости может простоять в течение нескольких десятков лет. Зброшенный объект несет угрозу внезапного неконтролируемого обрушения и, следовательно, возможную утрату людских и материальных ресурсов.



*Рисунок 2 – Требования к акту о консервации*

На реконструируемых объектах строительства может быть разобрана кровля, перекрытия, отсутствовать оконные и дверные проемы. В связи с этим на стены, перекрытия, лестницы реконструируемых зданий воздействуют атмосферные осадки. Реконструируемые объекты строительства с удаленными перекрытиями лишены пространственной жесткости, которую они имели до начала реконструкции.

При возобновлении строительного-монтажных работ на объектах реконструкции возникает ряд технических проблем:

– изменение свойств грунтов основания при периодическом воздействии дождевых и талых вод, промерзания грунтов и возникновение в связи с этим больших неравномерных деформаций (осадок) фундаментов и надземных частей зданий и сооружений;

– снижение качественных (прочностных, теплотехнических, адгезионных и т. п.) показателей конструкций зданий и сооружений, вызванное атмосферными воздействиями на неподготовленные к ним строительные конструкции;

– невозможность в ряде случаев получения элементов конструкций, предусмотренных проектом, в связи с прекращением их выпуска;

– отсутствие части или всей проектной и исполнительной документации на исторический объект;

– изменение функционального назначения объекта.

Для решения вопроса о возможности возобновления строительного-монтажных работ на историческом объекте и оценки экономической целесообразности работ по капитальной реконструкции, необходимо выполнить техническое

обследование здания или сооружения. Помимо стандартных работ по осмотру здания на наличие дефектов, выполняют ряд специальных мероприятий. Визуально-инструментальное обследование здания (сооружения) дает полную оценку состоянию строительных конструкций на данный момент. На основании технического заключения по результатам обследования здания (сооружения) специалисты принимают решение о возможности продолжения строительно-монтажных работ и дают рекомендации по усилению строительных конструкций. В результате обследования объекта заказчик и проектировщики получают информацию о категории технического состояния строительных конструкций согласно [5], качественных показателях строительных материалов (прочностных, теплотехнических, адгезионных и т. п.), дефектах строительных конструкциях и методах их устранения. Принимается решение о продолжении реконструкции объекта строительства. Специалисты на основании технического заключения по результатам обследования здания разрабатывают проект по реконструкции и усилению несущих конструкций здания.

### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь : Закон Респ. Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-З : с изм. и доп. от 4 мая 2019 г. № 185-З. – Минск, 2019. – 36 с.
2. Правила заключения и исполнения договоров строительного подряда [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 15 сент. 1998 г., № 1450 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2011.
3. Консервация строящихся объектов. Правила проведения = Кансервацыя будуючыхся аб'ектаў. Правілы правядзення : ТКП 45-1.03-165-2009 (02250). – Введ. 30.12.09. – Минск : Минстройархитектуры.
4. Нормы продолжительности строительства зданий, сооружений и их комплексов. Основные положения = Нормы працягласці будаўніцтва будынкаў, збудаванняў і іх комплексаў. Асноўныя палажэнні : ТКП 45-1.03-122-2015 (33020). – Введ. 06.11.15. – Минск : Минстройархитектуры, 2015. – 17 с.
5. Техническое состояние зданий и сооружений = Тэхнічны стан будынкаў і збудаванняў : СН 1.04.01-2020. – Введ. 27.10.20. – Минск : Минстройархитектуры, 2021. – 63 с.