По совету Департамента архитектуры и градостроительства г.Ростова-на-Дону мы обратились в
ГУ РО «Государственная экспертиза проектов документов территориального планирования и проектной документации» с просьбой разъяснить ситуацию, складывающуюся вокруг объекта культурного наследия «Жилой дом М.В.Ильина» (Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 33).

Из полученного ответа (полный текст смотрите в Приложении 1) следует.

- Разрешение на строительство жилого комплекса, включающего реконструкцию Дома Ильина, выдало МУ «Департамент архитектуры и градостроительства г.Ростова-на-Дону» (№ 61310000-6607-1
от 12.03.2008). То есть городской Департамент архитектуры в предыдущем о твете – как бы помягче сказать, - слукавил, утверждая, что к данному строительству оно не имеет никакого отношения. Поэтому мы вынуждены ещё раз побеспокоить эту уважаемую организацию, чтобы узнать, на каком основании они выдали в 2008г. разрешение на строительство 20-этажного жилого комплекса в районе, который согласно принятого в 2007г. Генплана развития Ростова входит в охранную зону с ограниченной этажностью?
- Проект реконструкции (реставрация с приспособлением для совр еменного использования)
памятника истории и культуры - «Жилого дома М.И. Ильина» был выполнен «
индивидуальным предпринимателем
Сивцовым Вадимом Александровичем, которому на основании лицензии
№ РПК 1315 от 09.10.2006г, разрешены проектные работы по реставрации объектов
культурного наследия». А сам проект
согласован Архитектурно-градостроительным советом и ГУ «областной инспекцией по охране и эксплуатации памятников истории и культуры». Однако в опубликованных Росохранкультурой списках организаций и лиц, имеющих лицензии на разработку проектов реставрац ии объектов культурного наследия, г-на В.А.Сивцова нам обнаружить не удалось. Отсутствует в этом списке и сама лицензия с такими исходными данными. Это, естественно, наталкивает на мысль, что или данная лицензия была у г-на Сивцова отозвана, или срок её действия истек, что совсем нас не удивляет,

учитывая, что нам не удалось найти никаких данных, чтобы г-н Сивцов до этого разработал хоть один проект реставрации объекта культурного наследия,

а согласно данных
«Гильдии проектных организаций Южного округа» из всех сфер деятельности, кои он может проектировать к данному случаю применима только одна - «Работы по подготовке проекта организации работ по сносу или демонтажу объектов» (более подробную информацию о г-не Сивцове смотрите в Приложении 2).

Поэтому, пока не поздно, очень хотелось бы увидеть разработанный г-ном Сивцовым проект. думаем, нам следует обратиться с этим вопросом в Министерство культуры Ростовской области, а заодно узнать, на каком основании был утверждён проект реставрации объекта культурного наследия, подготовленный лицом, не имеющим лицензии на данный вид работ.

- Застройщиком-заказчиком работ на данном объекте являет ся ООО «СТ КСМ-14» (информацию об этой организации смотрите в Приложении 3). ГУ РО «Государственная экспертиза проектов документов территориального планирования и проектной документации» признаёт, что данная организации не имеет права проводить работы на объектах культурного наследия. Однако справедливо замечает, что « для осуществления работ по реставрации 2-х этажного жилого дома М.В. Ильина Заказчик вправе привлекать организацию на основании договора генерального подряда, имеющую лицензию на проведение реставрационных работ, при этом наличие такой лицензии у Заказчика
законодательством не предусматривается». Беда только в том, что как видно на фотографии, некая неизвестная

(и неизвестно имеющая ли соответствующую лицензию) организация уже начала разрушать памятник (а этажи растут) .

Появляется ощущении, что нам начинаю «пудрить мозги», чтобы мы отвязались… Но мы будем пытаться пробиться сквозь этот туман «пудры для мозгов».

Ваше обращение по вопросу строительства в непосредственной близости от объекта культурного наследия - «Жилой дом М.В. Ильина», расположенного по адресу: ул. Социалистическая, 33, Региональной службой государственного строительного надзора Ростовской области рассмотрено.

По существу поставленных вопросов в обращение сообщаем, что застройщиком-заказчиком является ООО «СТ КСМ-14». Строительство осуществляется на основании выданного МУ «Департаментом архитектуры и

градостроительства г. Ростова-на-Дону» разрешения на строительство от 12.03.2008 №61310000-6607-1, по проектной документации разработанной ООО НПП «Интрофэк» и ООО АПМ «Зодчий» в 2006году, имеющей положительное заключение ГУ РО «Государственная экспертиза проектов документов территориального планирования и проектной документации» от 29.01.2008 №61-1-2-2368-08.

Строительство ведётся в границах отведённого участка, согласно градостроительному плану земельного участка №61310000-102007000001124 от

17.10.2007 на земельном участке, собственником которого является ООО СТ КСМ-14», согласно кадастровому плану земельного участка от 07.08.2007 №4418/07-1939.

Выданным разрешением предусматривается строительство 5-20-ти этажного 96-ти квартирного жилого дома с объектами общественного назначения и подземной автостоянкой (1-ая очередь строительства жилого комплекса с объектами общественного назначения и подземной автостоянкой, офисное здание (реконструкция существующего здания

памятника культурного наследия «Жилой дом М.И. Ильина - реставрация с приспособлением памятника для современного использования).

Что касается размещения объекта, то, согласно Градостроительному Кодексу Российской Федерации, Служба

занимается строительным надзором, что касается проверки соблюдения градостроительного законодательства (выдача разрешений на строительство, законность выдачи разрешения на строительства, размещение объекта на земельном участке, необходимость согласования проектной документации, классификация видов работ - строительство,

реконструкция, капитальный ремонт), то все эти вопросы находятся в компетенции органов местного самоуправления и министерства территориального развития, архитектуры и градостроительства Ростовской области, в котором создан отдел по контролю за градостроительной деятельностью.

Проектная документация разрабатывалась индивидуальным предпринимателем Сивцовым Вадимом Александровичем, которому на основании лицензии №РПК1315 от 09.10.2006г, разрешены проектные работы по реставрации объектов культурного наследия. Учитывая размещение

жилого комплекса с объектами общественного назначения, подземной автостоянкой в непосредственной близости
от памятника истории и культуры - «Жилого дома М.И. Ильина», эскизный проект реконструкции существующего здания (реставрация с

приспособлением для современного использования) согласован Архитектурно-градостроительным советом и ГУ «областной инспекцией по охране и эксплуатации памятников истории и культуры».

Руководствуясь Федеральным Законом от

25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», областным Законом Ростовской области от 22.10.2004 № 178-ЗС, а также Постановлением Администрации Ростовской области от 1.07.2005 № 24,

вопросы согласования проектирования и проведения работ по сохранению памятника, выдача предписаний на приостановление строительных работ, согласование проектной документации, выдача разрешений и заданий на проведение работ, осуществление контроля

за проведением работ находятся в компетенции министерства культуры Ростовской области.

Таким образом, за более подробной информацией, Вам необходимо обратиться в министерство

культуры Ростовской Области.

По вопросу наличия лицензии на проведение реставрационных работ у ООО «Строительный Трест «КСМ-14», сообщаем,

что реставрация 2-х этажного жилого дома М.В. Ильина, реконструируемого в 4-х этажное офисное здание, входит во 2-й пусковой комплекс 1-й очереди строительства. ООО «СТ «КСМ-14» выступает Заказчиком строительства жилого

комплекса. В настоящее время Заказчиком ведётся строительство 1-го пускового комплекса, в состав которого вошли 20-ти, 5-ти этажный жилой дом с офисными помещениями и подземной стоянкой.

Согласно действующему законодательству, для осуществления работ по реставрации 2-х этажного жилого дома М.В. Ильина Заказчик вправе привлекать организацию на основании договора генерального подряд, а, имеющую лицензию

на проведение реставрационных работ, при этом наличие такой лицензии у Заказчика законодательством не предусматривается.

С уважением, Замести тель

руководителя

И.Ю. Блохинцева

Вадим Александрович Сивцов. Архитектор. Член Коллегии Сам орегулируемой организации Некоммерческое партнерство «Гильдия проектных организаций

Южного округа». Директор Архитектурно-проек тной мастерской «Зодчий», которая и разрабатывала проектную документацию жилого комплекса на

ул.Социалистическая, 33.

Судя по интервью, данному «Домострою» в мае 2006г. (когда он, казалось бы, должен был

озабочен получением лицензии на разработку проектов реставрации объектов культурного наследия), выступает ярым сторонником

«архитектурно-строительной системы многоэтажных жилых и общественных зданий нового поколения» на основе «монолитного строительства». В

разработке проектов реставрации объектов культурного наследия не замечен.

ООО «Строительный трест „КСМ-14“»Ростов-на-Дону, улица Доватора, 164/2. (863) 291-41-22, 291-41-26, 251-39-55 Генеральный директор - Григориадис

Владислав Михайлович Сферы деятельности: Цемент для отделки, малярных работ, Изделия из предварительно напряженного железобетона, Арматура и

арматурные каркасы железные и стальные предварительно собранные для железобетона, Арматура и принадлежности для воздушных линий

электропередач и опор, Подрядчики по строительству жилых зданий, Подрядчики по приготовлению тяжелых бетонных растворов и смесей, Торговые поставки цемента для

строительства, Проектные разработки жилых домов и жилых кварталов со сдачей под ключ