

*Харламова Е.А.,
студент магистратуры,
2 курс, направление «Городское строительство и хозяйство»
Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого
Россия, г. Санкт-Петербург*

КАРТИРОВАНИЕ КАЛЕНДАРНОГО ГРАФИКА РАЗВИТИЯ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ: РЕАЛИСТИЧНЫЕ СРОКИ РЕСТАВРАЦИИ УСАДЬБЫ КАЗАНЦЕВЫХ В Г. ЕКАТЕРИНБУРГ

***Аннотация:** Статья посвящена процессу картирования календарного графика реставрации объекта культурного наследия регионального значения – усадьбы Казанцевых в Екатеринбурге. На основе эмпирических данных практики Свердловской области за 2024–2025 годы проведен сравнительный анализ нормативных и реалистичных сроков прохождения пяти ключевых этапов: от подготовительных процедур оформления охранного обязательства до завершающей приемки отчетной документации.*

***Ключевые слова:** объекты культурного наследия, календарный график реставрации, усадьба Казанцевых, историко-культурная экспертиза, охрannое обязательство, строительно-реставрационные работы, проектная документация.*

***Abstract:** The article is dedicated to the process of mapping the restoration schedule for a regional cultural heritage site – the Kazantsevs' Estate in Yekaterinburg. Based on empirical data from the Sverdlovsk region's practices for 2024–2025, a comparative analysis of normative and realistic timelines for five key stages is conducted: from the preparatory procedures for оформление охранного обязательства (registration of the protection obligation) to the final acceptance of the reporting documentation.*

Keywords: *cultural heritage sites, restoration schedule, Kazantsevs' Estate, historical and cultural expertise, protection obligation, construction and restoration works, project documentation.*

Нормативная база и практические вызовы планирования реставрационных работ.

Реставрация памятников истории и культуры в российских городах представляет собой процесс, регламентированный обширным массивом федерального законодательства, регламентируется Федеральным закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, Градостроительным кодексом РФ и ведомственными актами, включая Приказ Минкультуры № 267 [1].

Между тем, свыше 90% ОКН регионального значения в Екатеринбурге не укладываются в нормативные временные рамки. Расхождения достигают 150–200% на отдельных этапах, что требует пересмотра методологии планирования и формирования реалистичных календарных графиков. На примере усадьбы Казанцевых (улица Декабристов, 36, 38), памятника архитектуры первой четверти XIX века, можно проследить типичную траекторию прохождения всех стадий – от момента закрепления охранного обязательства до завершения реставрационного цикла.

Усадебный комплекс, созданный при участии архитектора М.П. Малахова в 1820–1824 годах, включает главный трехэтажный дом, двухэтажный флигель, въездную арку и сад на берегу реки Исети [2]. После 1917 года здания передали под коммунальное жилье, что привело к утрате интерьеров и частичному искажению исторического облика фасадов [3]. В настоящее время объект находится в зоне активной градостроительной трансформации – рядом возводится многофункциональная ледовая арена УГМК на 15 тысяч зрителей, что актуализирует необходимость скорейшей реставрации усадьбы.

Разрыв между формальными требованиями законодателя и фактической продолжительностью работ порождает множественные конфликты интересов [4, с.80]. Собственники и инвесторы, рассчитывающие на быструю окупаемость вложений, сталкиваются с непредвиденными отсрочками. Органы охраны памятников вынуждены балансировать между необходимостью соблюдения всех экспертных процедур и давлением со стороны заказчиков. Подрядные организации несут убытки из-за простоев техники и персонала. Формируется замкнутый круг: попытки ускорить процесс путем сокращения отдельных стадий приводят к снижению качества проектной документации, что влечет последующие отказы экспертизы и новые задержки.

Подготовительный этап: от формальных 25 дней к реальным двум месяцам

Первым шагом к началу реставрационных работ является оформление права собственности или аренды земельного участка, на котором расположен ОКН. Статья 16 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусматривает пятидневный срок регистрации договора с приложением охранного обязательства. На практике данный процесс растягивается до 10–14 календарных дней – необходимо учесть время на проверку документов регистрирующим органом, возможные запросы дополнительных сведений, технические задержки в электронном документообороте.

Значительно более сложной представляется процедура получения градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ). Формально на это отводится 15 дней, однако реальность Екатеринбурга демонстрирует иную картину. Историческая застройка центральных районов характеризуется наложением охранных зон различных памятников, прохождением инженерных коммуникаций, наличием красных линий и иных градостроительных ограничений. Специалисты управления архитектуры и градостроительства вынуждены согласовывать ГПЗУ с управлением

государственной охраны ОКН, сетевыми организациями, департаментом транспорта. Каждое согласование добавляет 3–5 рабочих дней, что в совокупности приводит к итоговому сроку 20–25 календарных дней.

В случае усадьбы Казанцевых ситуация осложнялась прилегающей территорией строящейся арены: требовалось обеспечить транспортную доступность к памятнику во время проведения строительно-реставрационных работ, согласовать временные схемы движения, разместить строительную площадку таким образом, чтобы не нарушить охранную зону соседних объектов. Подобные нюансы, характерные для плотной городской среды, способны увеличить подготовительную стадию до 45–60 календарных дней вместо нормативных 25. Дефицит квалифицированных специалистов в областных органах охраны памятников также вносит свой вклад.

Проектный этап: многоуровневая экспертиза и археологические сюрпризы

Разработка проектной документации на реставрацию ОКН требует проведения комплекса предпроектных исследований [6]. Историко-культурная экспертиза, призванная определить историко-культурную ценность здания, его подлинность, периоды строительства и перестроек, формально укладывается в 30 рабочих дней по договору. Фактически же архивные изыскания, натурные обследования, лабораторные анализы строительных материалов и фотофиксация занимают 35–45 календарных дней. Специфика Екатеринбурга состоит в том, что многие архивные документы рассредоточены по различным хранилищам – Государственному архиву Свердловской области, Музею истории Екатеринбурга, ведомственным архивам предприятий. Запрос каждой единицы хранения требует времени, а доступ исследователей ограничен режимом работы читальных залов.

Инженерные изыскания представляют собой отдельный блок работ, включающий геодезическую съемку, геологические исследования грунтов основания, экологическую оценку территории. Для объектов, расположенных в исторической части города, обязательны археологические исследования –

пункт 11 статьи 35.1 Федерального закона № 73-ФЗ устанавливает требование об их проведении в зонах, обладающих признаками объектов археологического наследия. Нормативный срок – 30 рабочих дней – на практике растягивается до 45–60 календарных дней. Причина в том, что археологические работы носят сезонный характер: проведение раскопок в зимний период технически затруднено, а в период весеннего паводка или осенних дождей грунт насыщен влагой, что искажает результаты исследований.

Екатеринбург, основанный в 1723 году на месте более древних поселений, насыщен археологическими артефактами. Раскопки в районе усадьбы Казанцевых обнаружили фрагменты керамики XVIII века, остатки деревянных конструкций, металлические предметы быта. Каждая находка требует фиксации, консервации, передачи в музейные фонды – процедуры, регламентированные отдельными методическими указаниями. В итоге археологический этап, запланированный на месяц, занял почти два.

Разработка собственно проектной документации – архитектурного, конструктивного, инженерного разделов – в среднем требует 90–120 календарных дней [5]. Проектировщики обязаны учесть предмет охраны объекта, зафиксированный в охранном обязательстве, результаты историко-культурных и инженерных изысканий, современные строительные нормы и правила. Парадокс в том, что здание начала XIX века должно соответствовать актуальным требованиям пожарной безопасности, доступности для маломобильных групп населения, энергоэффективности – при этом сохранив аутентичный облик. Поиск компромиссных решений отнимает время: проектировщики направляют запросы в органы охраны памятников, получают разъяснения, вносят корректировки. Процесс итеративный, требующий нескольких циклов согласований.

Завершающая стадия проектного этапа – прохождение государственной историко-культурной экспертизы (ГИКЭ) проектной документации. Пункт 15 Приказа Минкультуры № 267 устанавливает 20 рабочих дней на рассмотрение

документов экспертом. Реальность Свердловской области показывает 30–45 календарных дней. Причины комплексные: ограниченное число аттестованных экспертов, высокая загруженность, необходимость выезда на объект для сопоставления проектных решений с натурой, запросы дополнительных материалов у проектной организации. Нередки случаи, когда ГИКЭ выявляет несоответствия проекта предмету охраны – тогда документация возвращается на доработку, что добавляет еще 2–3 недели.

Разрешительный этап: бюрократический лабиринт на финишной прямой

Получение разрешения на проведение работ по сохранению ОКН формально занимает 15 рабочих дней согласно пункту 9 статьи 45 Федерального закона № 73-ФЗ. В действительности управление государственной охраны ОКН Свердловской области выдает такое разрешение за 20–25 календарных дней. Задержка обусловлена необходимостью проверки комплектности представленных документов: положительного заключения ГИКЭ, согласованной проектной документации, договора с подрядной организацией, имеющей лицензию на реставрационные работы, охранного обязательства, ГПЗУ.

Впрочем, основная проблема не в длительности рассмотрения, а в высокой вероятности отказа при малейших формальных несоответствиях. Отсутствие печати на одном из документов, истекший срок действия свидетельства о допуске подрядчика, неактуальная редакция проекта – любая мелочь становится основанием для возврата пакета документов. Заявитель исправляет недочеты и подает документы заново, что обнуляет отсчет 15-дневного срока.

В контексте усадьбы Казанцевых разрешительный этап осложнялся необходимостью координации с застройщиком соседней арены.

Строительно-реставрационный этап: от 12 до 24 месяцев непредсказуемости

Непосредственное производство работ по консервации, реставрации и адаптации ОКН – самая продолжительная и наименее предсказуемая стадия

[6]. Нормативная база не устанавливает жестких сроков, оставляя их определение на усмотрение подрядчика и заказчика. Практика показывает, что для объекта масштаба усадьбы Казанцевых реалистичным является срок 18–24 календарных месяца.

Первая группа факторов, удлиняющих работы, связана с выявлением скрытых дефектов и утрат. Обследования, проведенные на стадии проектирования, носят выборочный характер – вскрыть все конструкции без разрушения здания невозможно. Когда подрядчик начинает демонтаж поздних наслоений, обнаруживаются утраченные фрагменты лепнины, прогнившие балки перекрытий, осадочные трещины фундамента. Каждая такая находка требует остановки работ, вызова авторского надзора, внесения изменений в проектную документацию, дополнительного согласования с органом охраны. Процедура занимает от 2 до 4 недель, а таких остановок за весь период реставрации может быть несколько.

Вторая группа причин – дефицит специализированных материалов и квалифицированных кадров. Реставрация предполагает использование традиционных технологий и аутентичных материалов: известковых растворов, керамического кирпича, изготовленного по старинным рецептурам, деревянных конструкций из определенных пород древесины. Такие материалы не производятся массово, их приходится заказывать у узкоспециализированных предприятий с длительными сроками поставки. Квалифицированных реставраторов – каменщиков, штукатуров, резчиков по дереву – в регионах единицы. Зачастую их приходится приглашать из других городов, что увеличивает стоимость работ и создает логистические сложности.

Третий фактор – сезонность выполнения отдельных видов работ. Реставрация фасадов, кровли, благоустройство территории возможны только в теплое время года, с апреля по октябрь. Работы внутри здания можно вести круглогодично, однако требуется обеспечить отопление, что при отсутствии инженерных коммуникаций в памятнике становится отдельной задачей. В

итоге эффективный рабочий период сокращается вдвое, а формальная продолжительность контракта растягивается на два строительных сезона.

Надзорные функции в процессе реставрации осуществляют несколько субъектов: авторский надзор проектной организации, технический надзор заказчика, государственный надзор органа охраны памятников [7]. Каждый из них имеет право приостановить работы при выявлении отступлений от проекта или нарушений технологии. Проверки проводятся с периодичностью раз в месяц-полтора, что создает дополнительные организационные нагрузки на подрядчика. Оформление актов освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки этапов, согласование замен материалов – все это отнимает рабочее время.

Для усадьбы Казанцевых добавляется специфический момент: необходимость координации с параллельно ведущимся строительством арены. Завоз материалов, работа крупногабаритной техники, складирование строительных отходов – все эти процессы должны быть синхронизированы между двумя объектами, находящимися в непосредственной близости. Нарушение графика на арене автоматически сдвигает сроки на усадьбе, и наоборот. Управление таким комплексным проектом требует высокой квалификации организаторов и гибкости календарного планирования.

Завершающий этап: 90 дней отчетности и бесконечные уточнения

По завершении реставрационных работ собственник или иной законный владелец объекта обязан представить в орган охраны памятников отчетную документацию: исполнительные чертежи, акты освидетельствования скрытых работ, фотофиксацию до и после реставрации, заключения лабораторий о качестве материалов. Пункт 7 статьи 45 Федерального закона № 73-ФЗ отводит на подготовку отчета 90 рабочих дней. На практике этот срок соблюдается – подрядчик заинтересован в скорейшем закрытии объекта и получении окончательного расчета.

Проблема возникает на стадии рассмотрения отчета и выдачи акта приемки выполненных работ. Формально орган охраны должен сделать это за

15 рабочих дней (пункт 9 статьи 45), реально уходит 20–25 календарных дней. Причина в том, что специалисты управления выезжают на объект для натурного обследования, сопоставляют выполненные работы с проектом, проверяют соответствие предмету охраны. При выявлении замечаний составляется перечень недостатков, которые подрядчик обязан устранить. Только после повторного выезда и констатации устранения всех недочетов выдается акт приемки.

Нередки ситуации, когда в ходе финальной проверки обнаруживаются отступления от согласованного проекта – например, использован иной оттенок фасадной краски или установлены окна с профилем, отличающимся от исторического. Формально такие отступления требуют внесения изменений в проект и повторного прохождения ГИКЭ, что может затянуться на несколько месяцев. На практике орган охраны может пойти навстречу и разрешить устранение несоответствий без пересогласования, если они не затрагивают предмет охраны. Однако такое решение принимается в индивидуальном порядке, что вносит элемент непредсказуемости.

Организационные и правовые барьеры: системный взгляд

Анализ причин расхождений между нормативными и реальными сроками выполнения реставрационных работ позволяет выделить несколько уровней проблем. На законодательном уровне отсутствует единый документ, комплексно регулирующий все стадии реставрационного процесса [8]. Требования рассредоточены по множеству федеральных законов, постановлений Правительства, ведомственных приказов, региональных актов. Отдельные нормы противоречат друг другу или допускают неоднозначное толкование, что порождает споры между участниками процесса.

На организационном уровне проблема в разобщенности действий различных органов власти и контроля. Управление государственной охраны ОКН, управление архитектуры и градостроительства, департамент земельных отношений, экспертные учреждения – каждое ведомство действует в рамках собственных регламентов, не всегда учитывая специфику смежных процедур.

Отсутствие механизма «единого окна» или координирующего органа вынуждает заявителя последовательно обивать пороги множества инстанций.

На кадровом уровне остро ощущается дефицит квалифицированных специалистов всех профилей: реставраторов-практиков, проектировщиков, экспертов, археологов [9, с.4]. Система подготовки таких кадров не успевает за потребностями отрасли. В Екатеринбурге нет профильного вуза, готовящего архитекторов-реставраторов – выпускники архитектурных факультетов получают лишь базовые знания, а специализируются уже в процессе практической работы. Это снижает качество проектной документации на начальных этапах и увеличивает количество итераций согласования.

На экономическом уровне возникает проблема финансирования. Стоимость реставрационных работ в 2–3 раза превышает стоимость обычного капитального ремонта или нового строительства. Собственники ОКН зачастую не располагают достаточными средствами для проведения полноценной реставрации. Государственные субсидии выделяются ограниченно и на конкурсной основе. Инвесторы неохотно вкладываются в памятники из-за длительных сроков окупаемости и высоких рисков. В результате объекты годами стоят без реставрации, постепенно разрушаясь.

Модель оптимизированного планирования: предложения для практиков

На основе проведенного анализа можно сформулировать рекомендации по составлению реалистичного календарного графика реставрации ОКН в условиях крупного города. Ключевой принцип – закладывать в план не нормативные, а фактические сроки, выявленные эмпирическим путем, с запасом на непредвиденные обстоятельства.

Для подготовительного этапа следует планировать 2–2,5 месяца вместо нормативных 25 дней. Это позволит спокойно пройти все процедуры оформления прав, получения ГПЗУ, согласования охранного обязательства без аврала и ошибок. На проектный этап целесообразно закладывать 6–8 месяцев с учетом времени на историко-культурные и инженерные изыскания,

разработку проекта, прохождение ГИКЭ и возможные доработки. Разрешительный этап укладывается в 1 месяц при условии тщательной подготовки пакета документов.

Строительно-реставрационный этап требует наиболее взвешенного подхода. Для объектов средней сложности, подобных усадьбе Казанцевых, реалистичным является срок 24 календарных месяца, что эквивалентно двум строительным сезонам. Завершающий этап документирования и приемки занимает 4 месяца: 3 месяца на подготовку отчета и 1 месяц на его рассмотрение и приемку работ.

Важно предусмотреть механизмы гибкого управления графиком. Целесообразно вводить контрольные точки на каждом этапе, в которых оценивается степень выполнения запланированных работ и при необходимости вносятся корректировки в последующие стадии. Полезно формировать резервы времени – 10–15% от продолжительности каждого этапа – на случай непредвиденных задержек. Организация регулярных совещаний с участием всех заинтересованных сторон позволяет оперативно разрешать возникающие разногласия и не допускать их перерастания в длительные конфликты.

Перспективным направлением является внедрение цифровых инструментов управления реставрационными проектами. Специализированное программное обеспечение, адаптированное под специфику ОКН, может автоматизировать формирование графиков, отслеживание сроков, документооборот между участниками. Пилотные проекты в Москве и Санкт-Петербурге показывают сокращение административных издержек на 20–30% при использовании таких систем.

Заключение

Картирование календарного графика реставрации ОКН представляет собой сложную аналитическую задачу, требующую учета множества взаимосвязанных факторов. Опыт реставрации усадьбы Казанцевых в Екатеринбурге демонстрирует типичные для российской практики

расхождения между нормативными и фактическими сроками: то, что по закону должно занимать 5–6 месяцев, реально растягивается на 10–14 месяцев только на подготовительно-проектной стадии. Строительно-реставрационные работы вместо планируемого года длятся два, а иногда и более.

Основные причины задержек носят системный характер и не могут быть устранены локальными мерами. Требуется комплексная реформа законодательства, направленная на упрощение административных процедур и устранение дублирующих согласований. Необходимо развитие системы подготовки кадров, создание экономических стимулов для инвесторов, внедрение современных методов управления проектами.

Вместе с тем, даже в существующих условиях возможно повышение эффективности планирования путем использования реалистичных эмпирических данных вместо формальных нормативов. Собственники и инвесторы, закладывающие в бизнес-планы достоверные сроки, снижают финансовые риски и повышают вероятность успешного завершения реставрации. Органы охраны памятников, понимающие фактическую продолжительность процедур, могут более обоснованно выстраивать взаимодействие с заказчиками.

Сохранение архитектурного наследия в условиях активной городской трансформации – вызов, с которым сталкиваются многие российские города. Екатеринбург, претендующий на роль столицы Урала, обязан демонстрировать образцы бережного отношения к историческим памятникам при одновременном развитии современной инфраструктуры. Усадьба Казанцевых, соседствующая с ультрасовременной ареной, может стать символом гармоничного сочетания традиций и инноваций – при условии грамотного планирования и последовательной реализации реставрационных работ.

Использованные источники:

1. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации: Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ (в ред. от 03.08.2024 г.). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/ (дата обращения: 27.04.2026).
2. Портал государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области [Электронный ресурс]. URL:(дата обращения: 28.04.2026).
3. Усадьба Казанцевых: реставрация флигеля и въездной арки [Электронный ресурс] // Expert-SO.ru: экспертное сообщество. 2022. URL: (дата обращения: 28.04.2026).
4. Епифанов С.В. Особые случаи приспособления объектов культурного наследия // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2023. № 9. С. 78–89.
5. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (в ред. от 02.08.2024 г.). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 27.04.2026).
6. Об утверждении Порядка проведения государственной историко-культурной экспертизы: приказ Минкультуры России от 01.09.2015 г. № 2328 (в ред. от 22.06.2023 г. № 267). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_186005/ (дата обращения: 27.04.2026).
7. ГОСТ Р 56200-2014. Научное руководство и авторский надзор при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия от 01.02.2015. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_186005/ (дата обращения: 27.04.2026).
8. Халиков И.А. Проблемы уголовно-правового регулирования общественных отношений, связанных с нарушением требований сохранения

или использования объектов культурного наследия // Археология евразийских степей. 2017. № 2. С. 66–69.

9. Цветков К.А., Волченко Т.П. Инженерные вопросы разработки проекта предмета охраны объекта культурного наследия // Инженерный вестник Дона. 2019. № 1 (52)