

## недвижимость

# К вопросу о фамильных замках

Большинство желающих и имеющих возможность приобрести загородный дом его строят. Или приобретают готовый новострой. Но есть и те, кто, поддавшись историческому колориту, восстанавливают древние развалины. Но что делать, если восстановленный дом на поверку окажется фамильным гнездом графа Дракулы Н-ского уезда?

Константин ЕВСЕЕВ

## Как?

Все вопросы, связанные с использованием архитектурных памятников, регулируются в России Федеральным законом №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» от 25 июня 2002 г. Пункт 2 ст. 63 этого закона фактически вводит мораторий на приватизацию памятников архитектуры до конца 2010 года. Однако стать владельцем какого-нибудь «дворянского гнезда» можно и сегодня. Есть несколько путей достижения этой цели: стать арендатором здания (что уже давно практикуется), купить исторические руины, не зарегистрированные как памятник архитектуры, получить право на безвозмездное пользование памятником (например, создав в нем какой-нибудь историко-культурный центр) на 49 лет, выкупить памятник муниципального или регионального значения.

Но жильцы домов-памятников истории и культуры заранее должны быть готовы к трудностям. Эти люди обязаны соблюдать правила охраны, использования, учета и реставрации памятников, а также страховать их по стандартному пакету рисков (огонь, вода, противоправные действия третьих лиц). И даже если до последнего времени владелец этого не делал,



то, по мнению страховщиков, «рано или поздно государство придет и потребует заключить охранно-арендный договор», причем, процесс приватизации только ускорит визит чиновника.

Более подробно о круге забот, возлагаемых на владельцев домов-памятников, говорит директор петербургского филиала страховой группы «СОГАЗ» Игорь Акулин: «При владении домами-памятниками страхованию подлежит архитектурная целостность здания и прилегающих построек, внутренняя отделка и обстановка помещений, оборудование и техническое оснащение, ландшафтный дизайн прилегающего садово-паркового участка и т. д. Подлежит страхованию также ответственность владельца или арендатора здания за нанесение вреда имуществу третьих лиц, например, собственникам расположенных рядом исторических построек, садов и парков. Наличие элитной или коллекционной мебели, дорогостоящая отделка интерьеров, также требуют от страховщиков и оценщиков самой высокой квалификации. В качестве оборудования и технического оснащения также могут выступать совершенно уникальные объекты, как, например, фонтаны, камины и т. д. Важным моментом при страховании домов-памятников является наличие в них систем видеонаблюдения, контроля водоснабжения и аварийного отключения электропитания».

В общем, это действительно может быть чрезвычайно хлопотно.

## Сколько?

По итогам опроса страховщиков складывается мнение, что страховые тарифы для таких объектов уже сформировались: несущие конструкции (коробки) — 0,15–0,8%, отделка — 0,3–1%; витражи, лепнина и прочие декоративные элементы — до 3% от их стоимости.

Впрочем, Игорь Акулин уверен, что при страховании памятников

архитектуры не существует ни каких-либо стандартных таблиц тарифов, ни системы скидок: «Стоимость объектов страхования и страховые тарифы определяются сугубо индивидуально, на основании квалифицированной экспертной оценки стоимости и состояния объектов (на момент заключения договора), рисков их утери или повреждения, а также с учетом взаимоотношений города и их покупателя или арендатора».

Даже если допустить, что в абсолютных цифрах тарифы невысоки, проблема страхователя будет заключаться в том, что памятники дороги сами по себе, а страховать их нужно по восстановительной стоимости, а еще точнее сказать — по реставрационной.

Заключая договор со страховой компанией, нужно обратить внимание, включает ли та в страховую стоимость объекта затраты на его возможную реставрацию или только на восстановительный ремонт. Это разные понятия и разные суммы расходов. Занесенные в госреестр памятники следует страховать именно по их реставрационной стоимости.

— Упрощенно, разница между реставрацией и восстановительным ремонтом в том, что цель ремонта — восстановление потребительских свойств объекта, а реставрация — восстановление с максимально полным сохранением существующих элементов объекта как исторической ценности. Так, при реставрации часто используются те же материалы, технологии и т. д., которые были применены при строительстве, — говорит Сергей Ковальчук, генеральный директор страхового общества «Прогресс Нева». — Главная проблема со страхованием подобных объектов — сложность оценки стоимости реставрационных работ, которые могут понадобиться при наступлении страхового случая. Поэтому, если возникнет необ-



ходимость разработать договор страхования подобного здания, мы, скорее всего, предложим клиенту провести независимую оценку стоимости здания по отдельным элементам. Эта оценка была бы страховой суммой для каждого из элементов, и реставрационные работы оплачивали бы в пределах этой суммы. Например, оценка стоимости межкомнатных дверей — 150 000 руб. каждая. Соответственно, в пределах этих сумм будет проводиться оплата работ реставраторов.

При этом нужно понимать, что реставрация постоянно дорожает. Вот что говорит об этом Алина Кунакова, руководитель центра обслуживания клиентов филиала ОСАО «РЕСО-Гарантия» в Санкт-Петербурге: «Нужно понимать, что реставрация, возможно, проводилась давно, соответственно, страховая сумма должна будет учитывать и эту особенность. Для приведения объекта в первоначальный вид с каждым годом будет требоваться все больше сил и средств».

Установить стоимость и восстановления, и реставрации тоже

непросто: при Агентстве по управлению и использованию памятников архитектуры при Минимущество РФ работают только 7 аккредитованных оценочных компаний, которые уполномочены производить оценку памятников. Работу оценщиков тоже оплачивает владелец здания. Она стоит порядка 90 у. е., но эту цену можно назвать условной, потому что каждая задача, которую ставит клиент, уникальна. Значит, и ее решение будет эксклюзивным.

Сами страховщики с памятниками работать не отказываются, так как делать это для них не слишком сложно: на многие объекты составлены паспорта, которые хранятся в Министерстве культуры и массовых коммуникаций. В паспорте указаны основные характеристики объекта, в т. ч. содержащихся там предметов искусства, использованных материалов и технологий, и страховщик по паспорту может оценить стоимость работ по реставрации. Он не позволит зависеть стоимость этих работ, а в случае чего пресечет сверхнормативные расходы.

## внимание!

### Перечень страховых организаций, не имеющих право заключать договоры ОСАГО (по состоянию на 03.08.2006)

Наименование	Город	№ лицензии	Рег. номер	№ и дата приказа ФССН
Лицензия отозвана				
ООО «СК «Авест»	г. Красногорск	3706 Д; 4357 Д	3129	№95 от 26.05.05
ООО «Западно-Сибирская транспортная СК»	г. Нижневартовск	3410 Д; 4314 Д	2634	№95 от 26.05.05
ЗАО «АСК «Доверие»	г. Санкт-Петербург	3926 Д; 4358 Д	91	№129 от 07.07.05
ООО «Евро-Азиатская СК»	г. Екатеринбург	3351 Д	2400	№148 от 08.08.05
ОАО «СО содружества независимых государств»	г. Санкт-Петербург	3989 Д; 4452 Д	1429	№159 от 02.09.05
ООО «ФСО «Столичное страховое общество»	г. Москва	4581 Д	3258	№262 от 21.10.05
ООО «СК «Наша надежда»	г. Нижний Новгород	3525 Д	2940	№417 от 02.12.05
ООО «СК «Универсальный полис»	г. Москва	4628 Д	3098	№444 от 09.12.05
ЗАО «СК «Фиделити-резерв»	г. Москва	3418 Д	2613	№482 от 23.12.05
ОАО «Росмедстрах»	г. Москва	3646 Д	3395	№457 от 28.04.06
ООО СК «Природа»	г. Москва	3278Д	3130	№661 от 16.06.06
ООО «СК «Генстрахование»	г. Москва	С 2988 77	2988	№725 от 07.07.06