



**УПРАВЛЕНИЕ СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ
ПО СОХРАНЕНИЮ И ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЕ
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

П Р И К А З

02 июня 2021 г.

№ 459

г. Ставрополь

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX века, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Дзержинского, д. 41

В соответствии со статьёй 47⁶ Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемое охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX века, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Дзержинского, д. 41 (далее – Объект).
2. Отделу по сохранению, использованию и популяризации объектов культурного наследия обеспечить:
 - 2.1. Размещение настоящего приказа на официальном сайте управления Ставропольского края по сохранению и государственной охране объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.
 - 2.2. Вручение под роспись или направление копии настоящего приказа с копией утвержденного охранного обязательства заказным письмом с уведомлением о вручении собственнику или иному законному владельцу Объекта.
 - 2.3. Направление копии настоящего приказа с копией утвержденного охранного обязательства в территориальный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости,

для регистрации указанных в статье 47.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» ограничений (обременений) прав в Едином государственном реестре недвижимости в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», не позднее пятнадцати рабочих дней со дня утверждения охранного обязательства.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя начальника управления Д.Г.Кусмачева.

4. Настоящий приказ вступает в силу со дня его подписания.

Начальник управления



А.В.Конева

УТВЕРЖДЕНО
приказом управления Ставропольского края по
сохранению и государственной охране
объектов культурного наследия
от «02» июня 2021 г. № 459

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА ОБЪЕКТА
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ,
включенного в единый государственный реестр объектов
культурного наследия (памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации

«Особняк», конец XIX в.

(наименование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в соответствии с данными единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

2	6	1	6	1	0	4	1	9	5	3	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого утверждено охранное обязательство (далее - объект культурного наследия) <1>:

имеется отсутствует
(нужное отметить знаком "V")

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся:

Раздел 1. Сведения об объекте культурного наследия

1.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

--

1.2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий:

1.3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия:

федерального
значения

регионального
значения

муниципального
значения

(нужное отметить знаком "V")

1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник

ансамбль

(нужное отметить знаком "V")

1.5. Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

1.6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или, при его отсутствии, описание местоположения объекта):

(субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

ул.

корп. и (или) стр.

кадастровый номер (при наличии):

(описание местоположения)

1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия:

1.8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

1.9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия (на момент утверждения охранного обязательства), за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, на 7 листах.

1.10. Сведения о наличии зон охраны объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия:

1.11. Сведения об объектах культурного наследия, входящих в состав объекта культурного наследия, являющегося ансамблем:

Наименование объекта культурного наследия	Адрес объекта или местоположение	Границы территории объекта культурного наследия	Предмет охраны объекта культурного наследия	Зоны охраны объекта культурного наследия

1.12. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон № 73-ФЗ):

В соответствии с требованиями статьи 5.1 Закона № 73-ФЗ в границах территории объекта культурного наследия:

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) на территории достопримечательного места разрешаются работы по сохранению памятников и ансамблей, находящихся в границах территории достопримечательного места, работы, направленные на обеспечение сохранности особенностей достопримечательного

места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению; строительство объектов капитального строительства в целях воссоздания утраченной градостроительной среды; осуществление ограниченного строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства при условии сохранения особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению;

3) на территории памятника, ансамбля или достопримечательного места разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

1.13. Иные сведения, предусмотренные Законом № 73-ФЗ:

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

2.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ требования к сохранению объекта культурного наследия предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

2.2. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия являются неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства (приложение № 1 к охранному обязательству) и определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ (далее - соответствующий орган охраны) культурного наследия (в соответствии со статьями 9, 9.1, 9.2, 9.3 Закона № 73-ФЗ) с учетом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, на основании составленного органом охраны объектов культурного наследия акта технического состояния объекта культурного наследия, с учетом вида данного объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования объекта культурного наследия.

2.3. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к сохранению объекта культурного наследия.

Раздел 3. Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия

3.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ при содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, обязаны:

- 1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;
- 2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;
- 3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;
- 4) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;
- 5) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;
- 6) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):
 - под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;
 - под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;
 - под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;
- 7) незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;
- 8) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

3.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия, или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

3.3. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия осуществляет действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ.

3.4. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, соответствующим органом охраны, устанавливаются следующие требования:

3.4.1. К видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанный объект, в том числе ограничение хозяйственной деятельности:

-

3.4.2. К использованию объекта культурного наследия при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие, в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия:

-

3.4.3. К благоустройству в границах территории объекта культурного наследия:

-

3.5. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны осуществлять финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований по содержанию и использованию объекта культурного наследия.

Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия

4.1. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Закона № 73-ФЗ с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования (приложение № 2 к охранному обязательству).

4.2. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях в случае, если их размещение допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации

5.1. Требования к распространению на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы устанавливаются в соответствии со статьей 35.1 Закона № 73-ФЗ:

Раздел 6. Требования к установке информационных надписей
и обозначений на объект культурного наследия

6.1. На объектах культурного наследия должны быть установлены надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия, в порядке, определенном пунктом 2 статьи 27 Закона № 73-ФЗ.

6.2. Сведения об информационной надписи и обозначениях на объекте культурного наследия:

Необходимо установить на объекте культурного наследия информационную надпись и обозначение по проекту, согласованному с управлением, в срок до 31.12.2026

Раздел 7. Дополнительные требования в отношении объекта
культурного наследия

7.1. Обеспечение условий доступности объекта культурного наследия для инвалидов в соответствии с приказом Минкультуры России от 20 ноября 2015 года № 2834 «Об утверждении Порядка обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

7.2. Необходимость проведения оценки воздействия на выдающуюся универсальную ценность объекта всемирного наследия ЮНЕСКО при проведении крупномасштабных восстановительных или новых строительных работ в границах его территории или его буферной зоны.

7.3. Необходимость проведения работ по консервации и реставрации объектов культурного наследия физическими лицами, аттестованными Минкультуры России, состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

<1> В соответствии с пунктом 4 статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон № 73-ФЗ) при наличии паспорта объекта культурного наследия, предусмотренного статьей 21 Закона № 73-ФЗ, он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

Приложение 1
к охранному обязательству собственника или
иного законного владельца объекта культурного
наследия, включенного в единый
государственный реестр объектов культурного
наследия (памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации,
утвержденному приказом
управления Ставропольского края
по сохранению и государственной охране
объектов культурного наследия
от «02» июня 2021 г. № 459

Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ
по сохранению объекта культурного наследия

N п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание
1.	Разработать и представить в управление проект предмета охраны Объекта, проект консервации Объекта	до 01.10.2021	1. Акт технического состояния объекта культурного наследия от 18.11.2020 № 04-9/182-А. 2. Письмо Главы города Пятигорска Д.Ю. Ворошилова от 30.03.2021 № 2231/01
2.	Проведение работ по консервации Объекта	до 01.11.2021	
3.	Разработать и представить в управление проект границ территории Объекта	до 31.12.2022	
4.	Разработка проектной документации для проведения ремонтно-реставрационных работ на Объекте	до 31.12.2024	
5.	Проведение ремонтно-реставрационных работ на Объекте в соответствии с проектной документацией, согласованной управлением	до 31.12.2026	
6.	Установка информационной надписи и обозначения по проекту, согласованному с управлением	до 31.12.2026	
7.	Благоустройство территории Объекта	весь период эксплуатации	

⟨2⟩ Указываются реквизиты акта технического состояния, а также документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия и иные сведения, предусмотренные разделом III Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного настоящим приказом.

Приложение 2
к охранному обязательству собственника или
иного законного владельца объекта культурного
наследия, включенного в единый
государственный реестр объектов культурного
наследия (памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации,
утвержденному приказом
управления Ставропольского края
по сохранению и государственной охране
объектов культурного наследия
от «02» июня 2021 г. № 459

Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ

«Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования

1. Условия доступа к объекту культурного наследия с учетом вида объекта культурного наследия, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия <3>:

<3> Заполняется в отношении объекта культурного наследия с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, в том числе используемого в качестве жилых помещений по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта.

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание <4>
1.	Доступ к объекту культурного наследия приостановлен до завершения работ по сохранению объекта культурного наследия	Приказ управления Ставропольского края от «__» апреля 2021 г. № __

<4> Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия.

Приложение 3
к охранному обязательству, утвержденному
приказом управления Ставропольского края
по сохранению и государственной охране
объектов культурного наследия
от 02 июня 2021 г. № 458

Материалы фотофиксации объекта культурного наследия
регионального значения «Особняк», конец XIX в., расположен по адресу (местонахождение):
Ставропольский край, г. Пятигорск, улица Дзержинского, 41

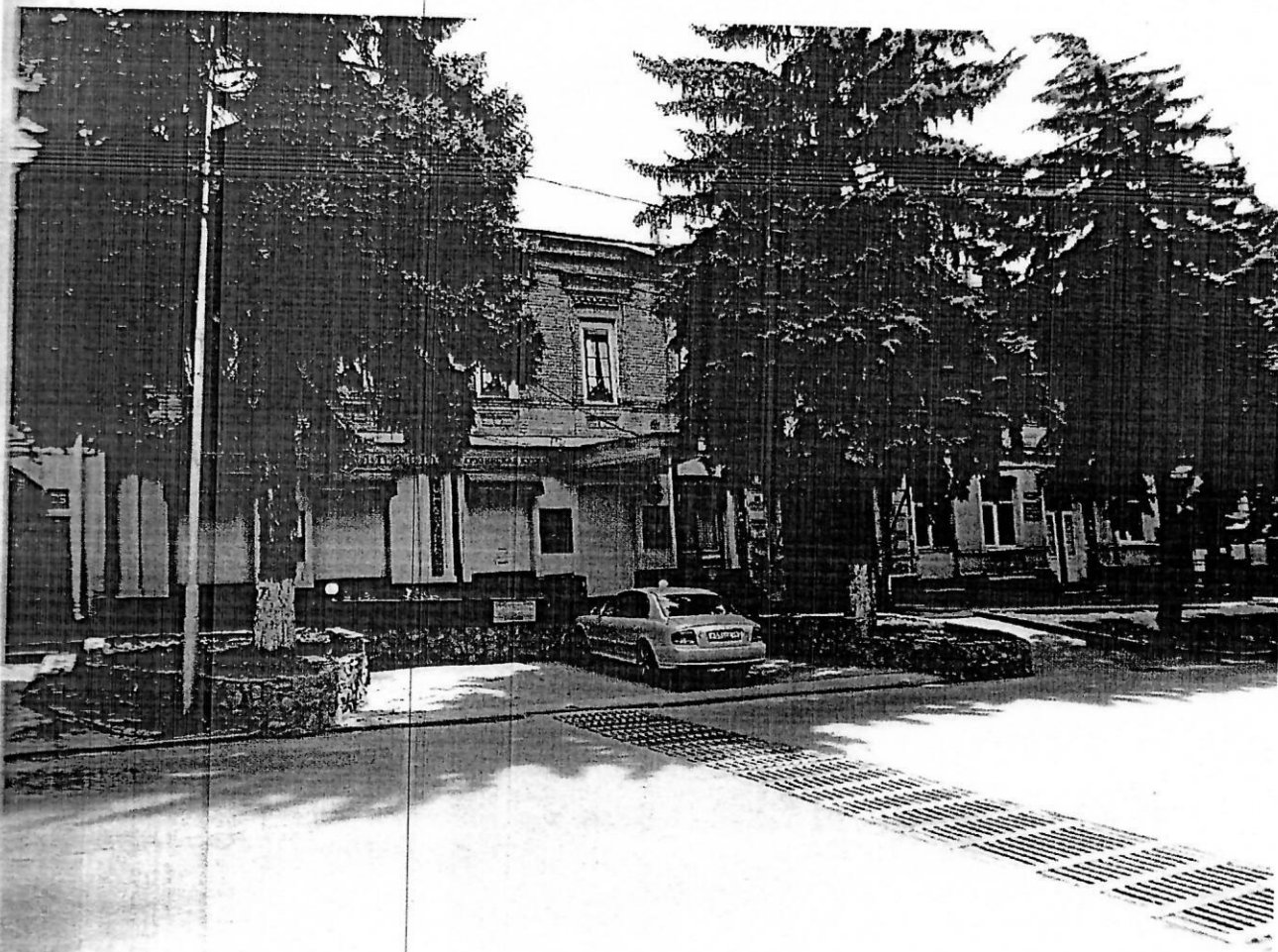


Фото 1. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в.,
расположен по адресу (местонахождение): Ставропольский край, г. Пятигорск, улица
Дзержинского, 41. Общий вид.



Фото 2. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в., расположен по адресу (местонахождение): Ставропольский край, г. Пятигорск, улица Дзержинского, 41. Диссонирующая отделка части главного фасада.

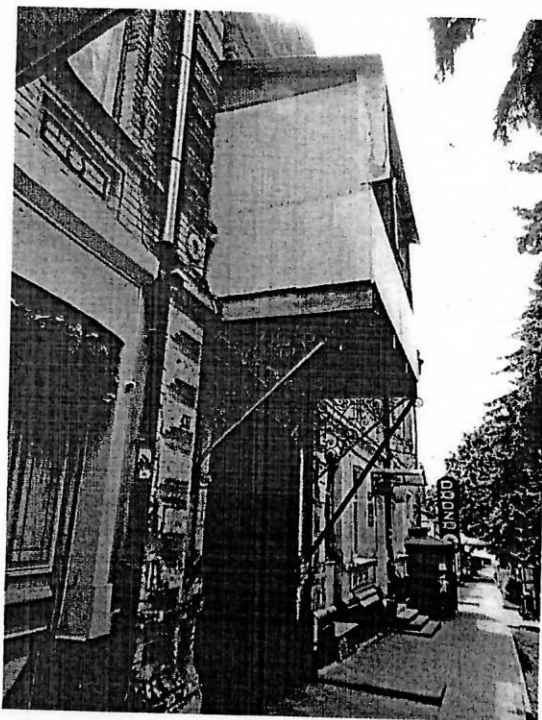
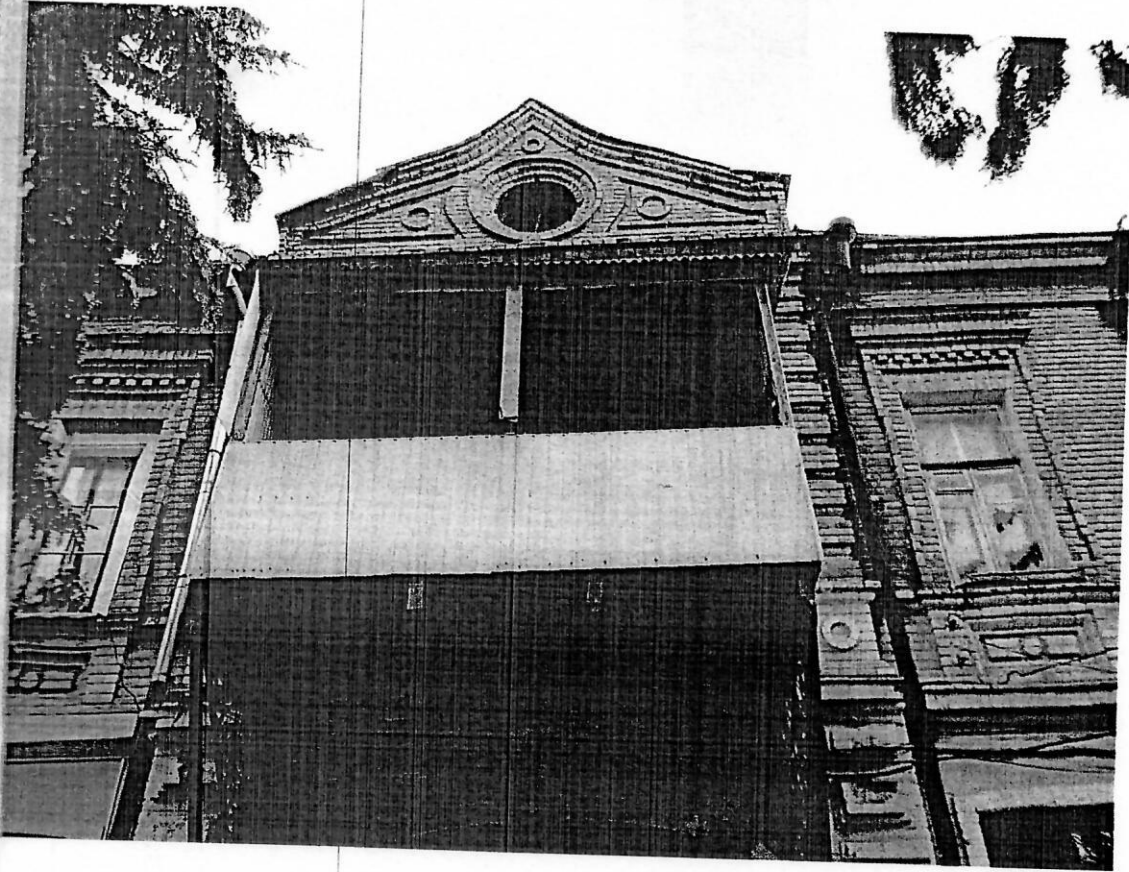
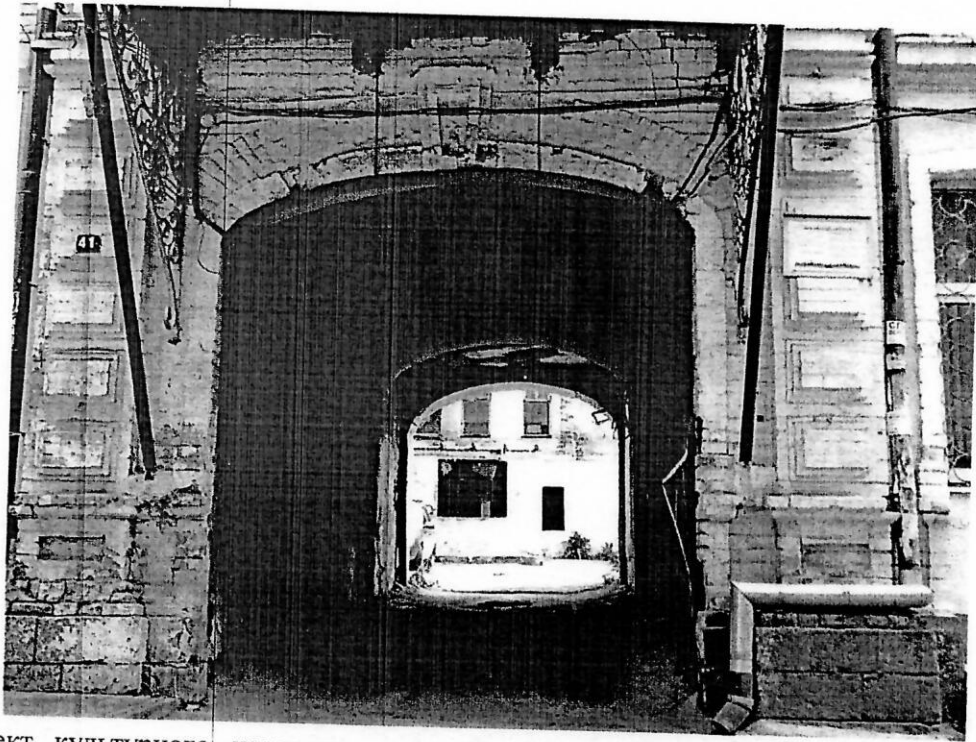


Фото 3. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в., расположен по адресу (местонахождение): Ставропольский край, г. Пятигорск, улица Дзержинского, 41. Балкон.



Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в., расположен по адресу (местонахождение): Ставропольский край, г. Пятигорск, улица Мержинского, 41. Балкон.



Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в., расположен по адресу (местонахождение): Ставропольский край, г. Пятигорск, улица Мержинского, 41. Арка.

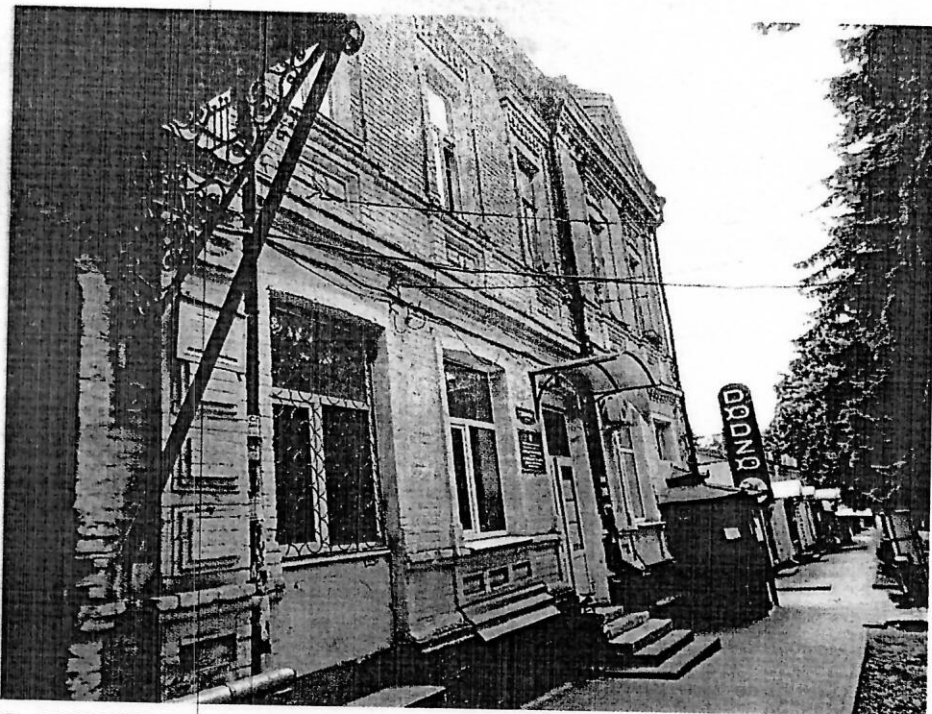


Фото 6. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в., расположен по адресу (местонахождение): Ставропольский край, г. Пятигорск, улица Дзержинского, 41. Фрагмент фасада.

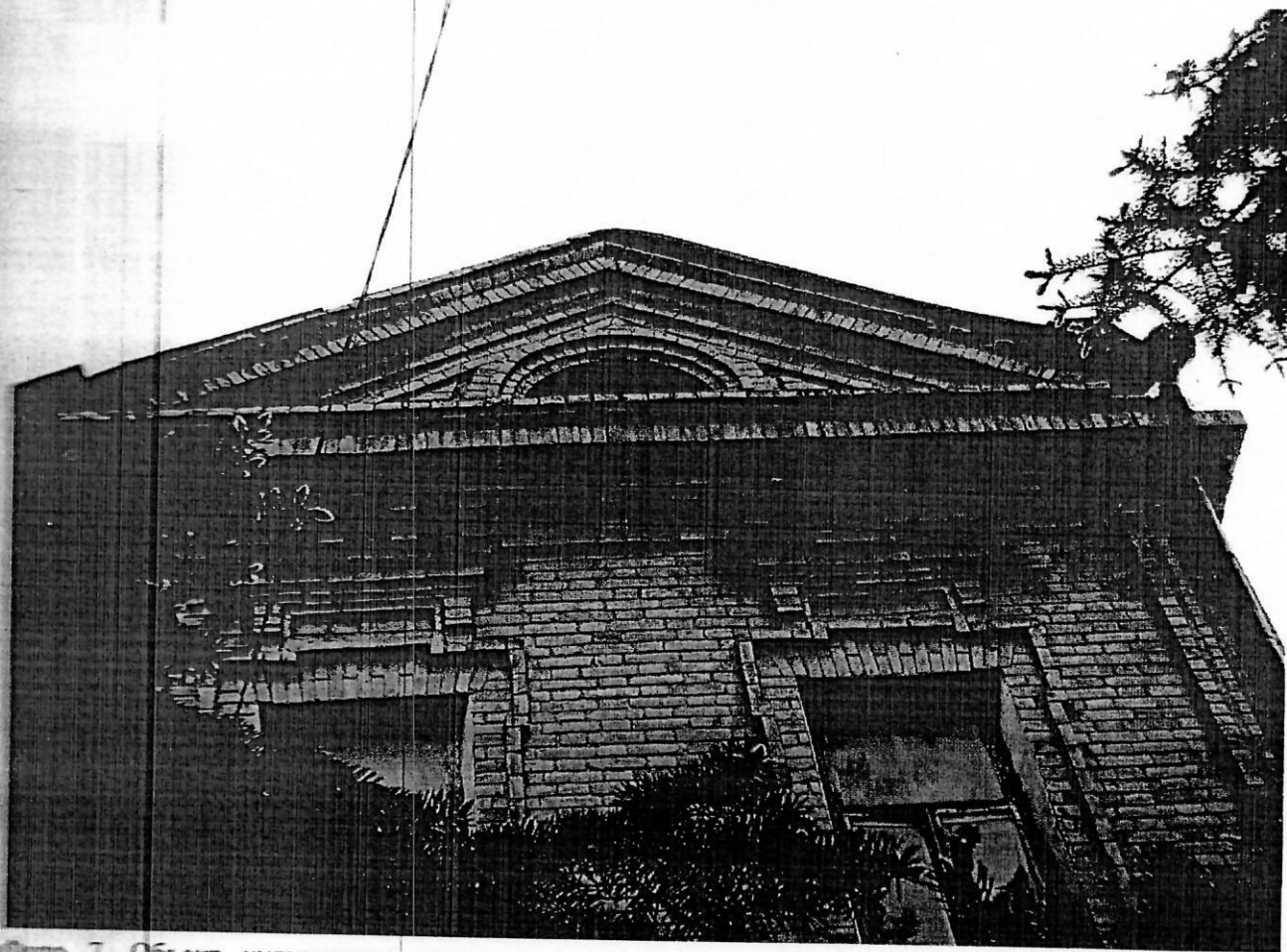


Фото 7. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в., расположен по адресу (местонахождение): Ставропольский край, г. Пятигорск, улица Дзержинского, 41.

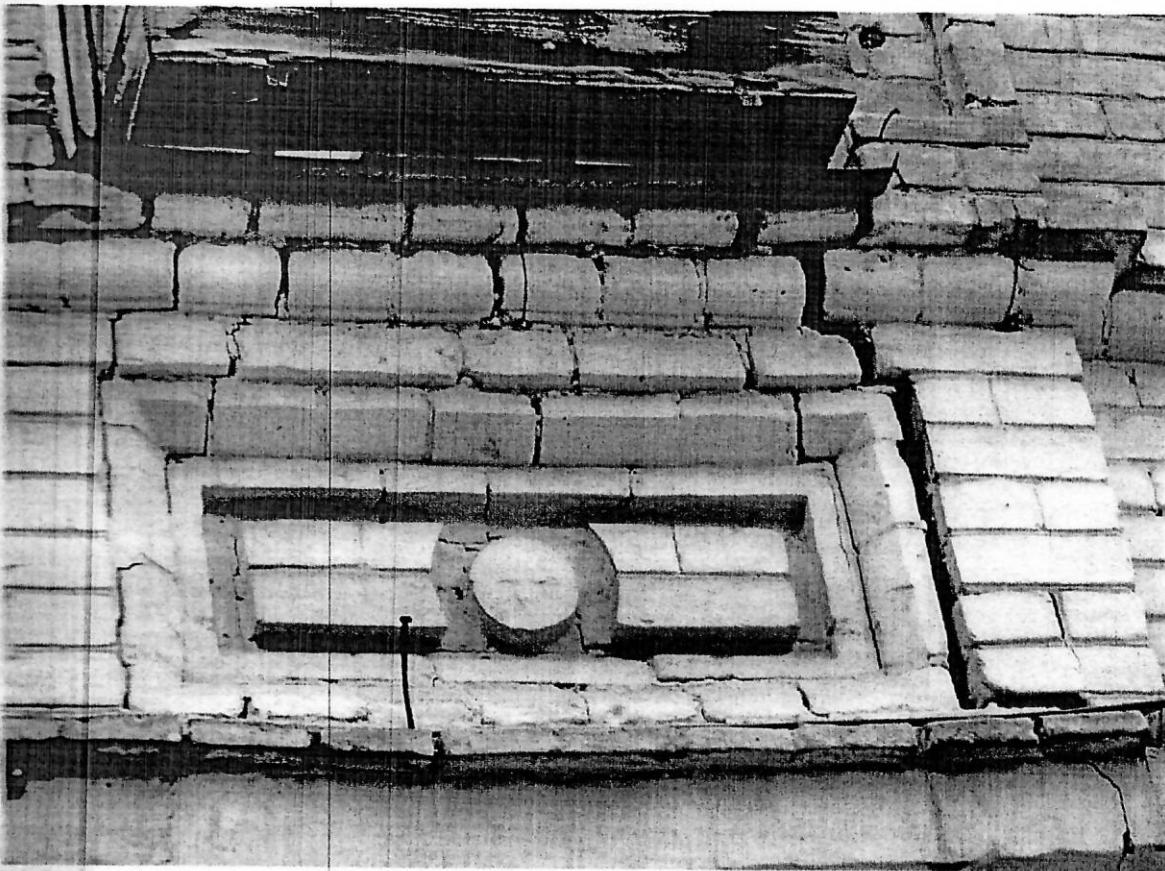
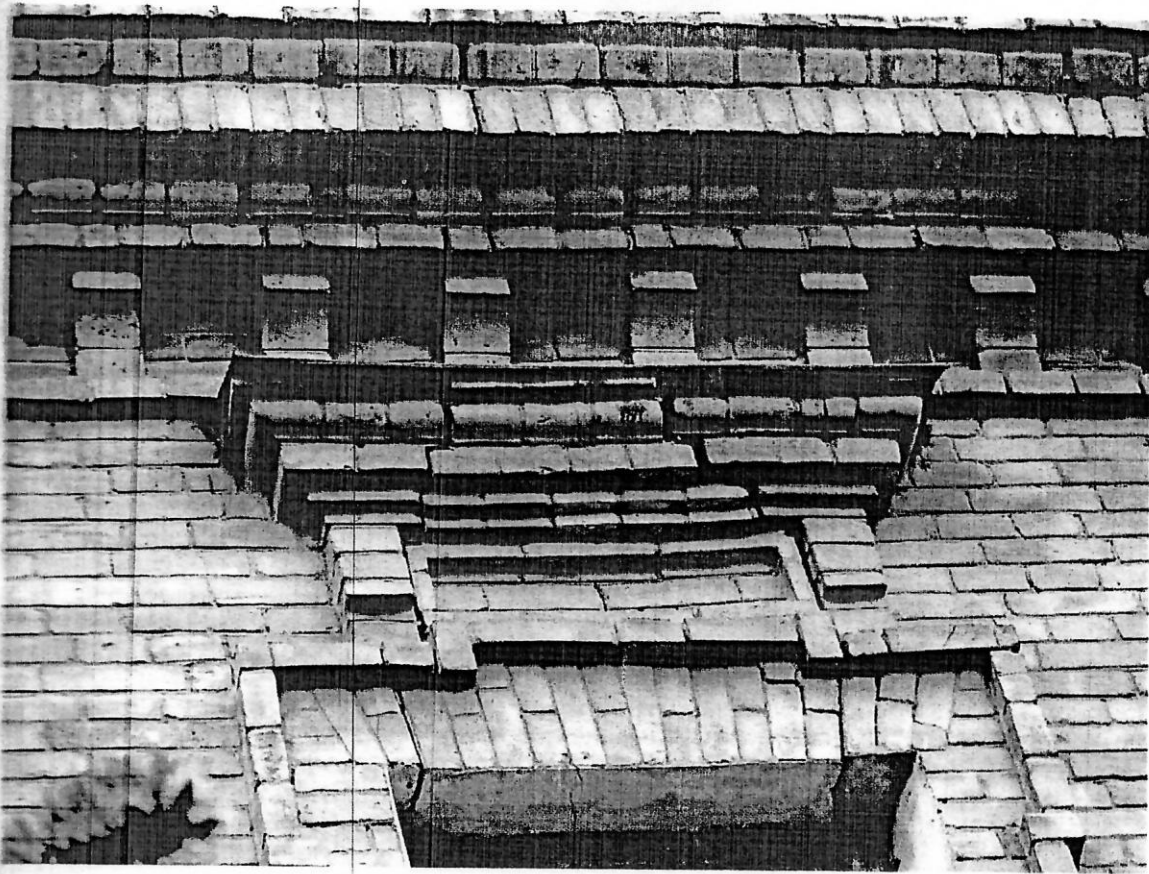


Фото 8-9. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в., расположен по адресу (местонахождение): Ставропольский край, г. Пятигорск, улица Дерябинского, 41. Трещины на главном фасаде.

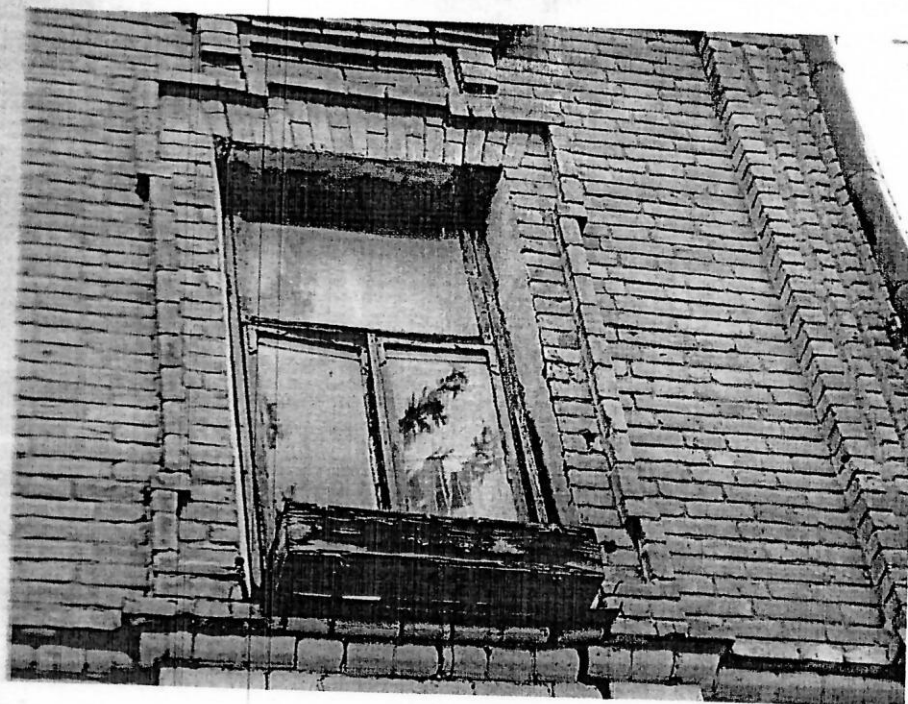


Фото 10. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в., расположен по адресу (местонахождение): Ставропольский край, г. Пятигорск, улица Дарьицкого, 41. Окно второго этажа главного фасада.

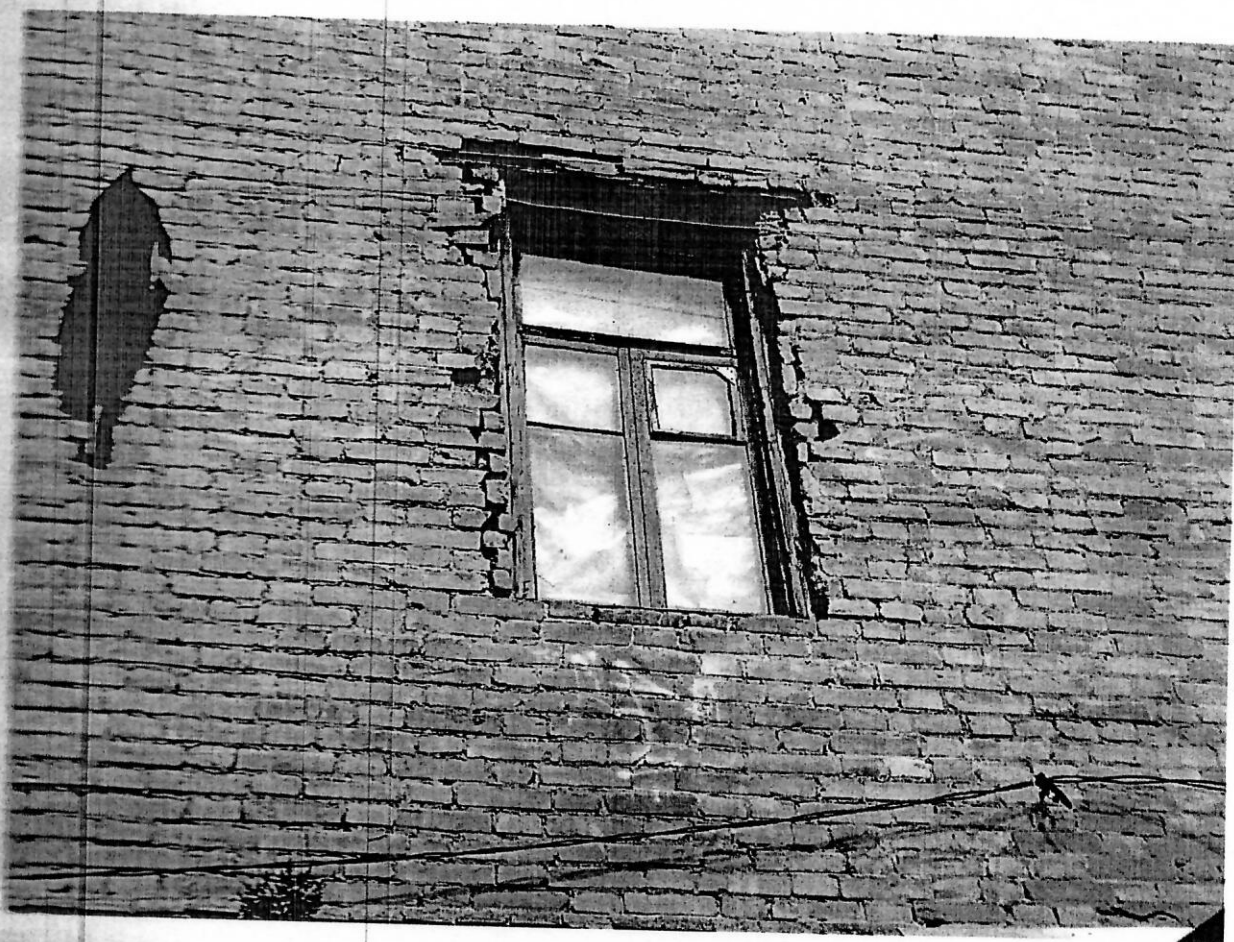


Фото 11. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в., расположен по адресу (местонахождение): Ставропольский край, г. Пятигорск, улица Дарьицкого, 41. Окно на боковом фасаде.



Фото 12. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в., расположен по адресу (местонахождение): Ставропольский край, г. Пятигорск, улица Державинского, 41. Въезд во двор через арку.

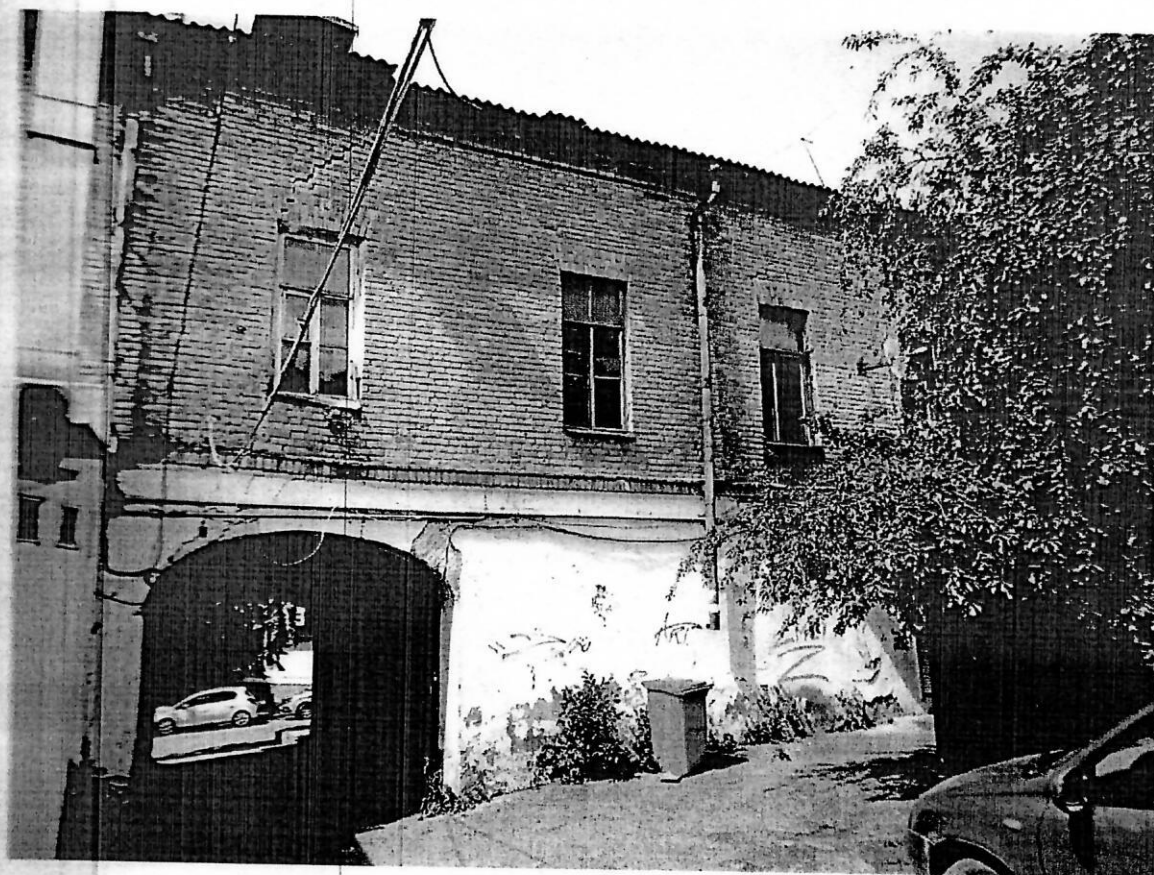
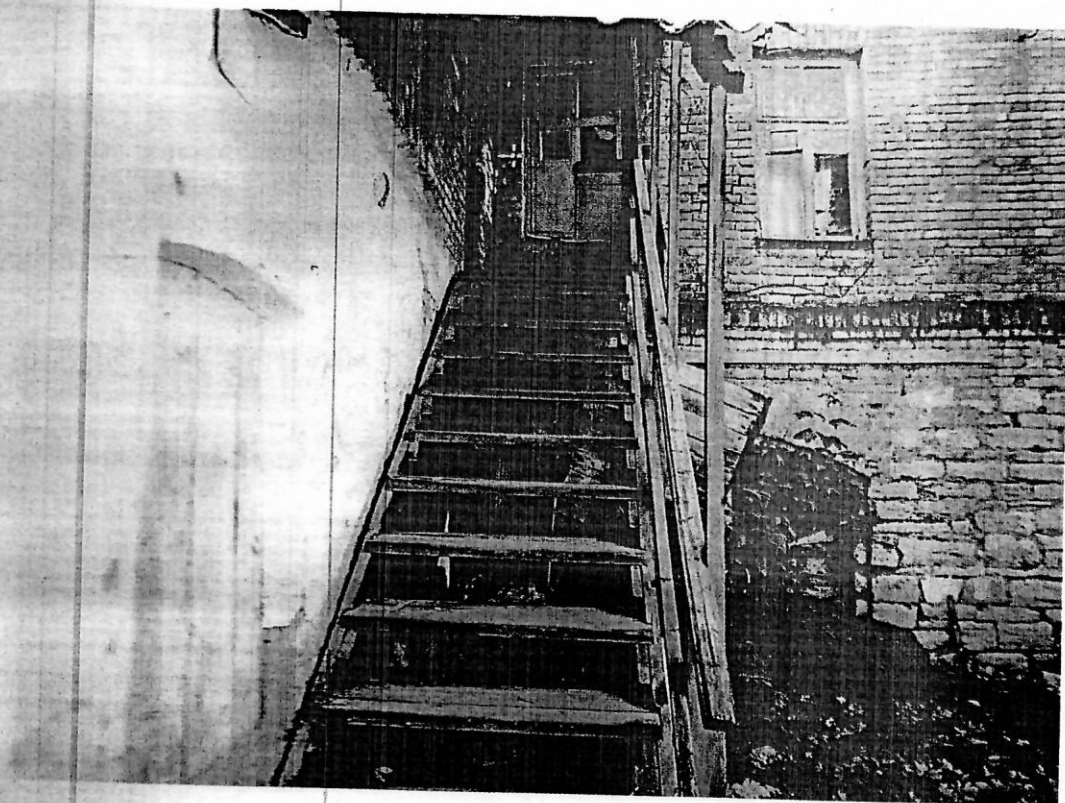


Фото 13. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в., расположен по адресу (местонахождение): Ставропольский край, г. Пятигорск, улица Державинского, 41. Фрагмент дворового фасада.



Фото 14-15. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в., расположен по адресу (местонахождение): Ставропольский край, г. Пятигорск, улица Дарьявского, 41. Фрагменты дворового фасада.



Объект 16-17. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в., расположен по адресу (местонахождение): Ставропольский край, г. Пятигорск, улица Дарьяловская, 41. Лестница со двора на второй этаж.

Приложение 4
к охранному обязательству, утвержденному
приказом управления Ставропольского края
по сохранению и государственной охране
объектов культурного наследия
от 02 июня 2021 г. № 459

АКТ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

от «18» ноября 2020 г.

№ 04-09/182-А

Представитель управления Ставропольского края по сохранению и государственной охране объектов культурного наследия (далее – управление) в лице главного специалиста отдела по сохранению, использованию и популяризации объектов культурного наследия Щербаковой Виктории Владимировны составил настоящий Акт по итогам проведения осмотра состояния объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в., расположен по адресу (местонахождение): Ставропольский край, г. Пятигорск, улица Дзержинского, 41 (далее – Объект).

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ

1.1. Наименование, категория историко-культурного значения Объекта: «Особняк», объект культурного наследия регионального значения;

1.2. Вид Объекта: памятник;

1.3. Местоположение (адрес) Объекта (в соответствии с документом о принятии Объекта под государственную охрану и по данным органа технической инвентаризации (уточненный адрес): Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Дзержинского, 41, кадастровый номер: 26:33:220202:18;

1.4. Правообладатель (-ли) Объекта (организационно-правовая форма и наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, физического лица, вид права, дата и номер свидетельства о регистрации права, реквизиты иного документа, подтверждающего право на Объект: многоквартирный жилой дом.

1.5. Год постройки или связанного с Объектом исторического события: конец XIX в.;

1.6. Площадь Объекта 969,2 кв. м.;

1.7. Этажность: 2 этажа;

1.8. Историческая справка: до Октябрьской революции в здании располагалась коммерческая гостиница. Автор проекта неизвестен.

2. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

В результате осмотра технического состояния Объекта установлено, что:

2.1. Общие сведения об Объекте:

В части главного фасада более декорирован уровень второго этажа, оконные проемы оформлены наличниками, сандриками, массивными карнизами с дентикулами, венчающий карниз оформлен мелкими дентикулами, межэтажный карниз осуществляет деление первого и второго этажей главного фасада Объекта. В центральной части главного фасада расположен арочный проезд в дворовую часть Объекта. При визуальном осмотре на отдельных участках наблюдается разрушение конструктивных элементов декора, кирпичной кладки стен, карнизов, наличников в уровне второго этажа Памятника, наблюдаются участки замокания декора, выкалывание и деструкция кирпича, трещины, сколы, следы загрязнений и потеков.

2.2. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов Объекта:

а) общее состояние - неудовлетворительное;

б) фундаменты - выполнены из каменной и кирпичной кладки на известковом растворе - не вскрывались, имеются вертикальные сквозные трещины на всю высоту здания вызванные горизонтальной просадкой грунтов. Состояние неудовлетворительное;

в) цоколи и отмостки около них -

цоколь со стороны главного фасада совмещен со стенами фундамента и подвала, выполнен из бутового камня, частично с левой стороны от арочного прохода, на главном фасаде обложен керамической плиткой, со стороны дворовых фасадов местами оштукатурен. При визуальном осмотре наблюдается разрушения конструктивных элементов каменной кладки, выветривание раствора из швов, трещины, сколы, вздутие и отпадание штукатурного слоя, следы загрязнений и замоканий, моховые образования, прорастание растительности. Состояние неудовлетворительное.

Отмостка главного фасада, со стороны улицы Дзержинского, совмещена с тротуаром и выложена тротуарной плиткой. Со стороны дворового фасада и боковых фасадов Объекта, отмостка выполнена из асфальтобетона, местами отсутствует, наблюдаются выбоины, трещины, очаги проседания и деформации, местами отхождение отмостки от несущих стен Объекта. Состояние неудовлетворительное;

г) входная лестница - Входные ступени входа, со стороны главного фасада имеют трещины сколы, выкрашивания заполнения швов, наблюдается проседание ступеней, истертости в ходовых местах. Со стороны дворового фасада расположена деревянная лестница входа на помещения второго этажа, наблюдается продольные трещины, сколы, следы рассыхания и расслоения деревянных элементов, истертость ступеней, ощущается зыбкость при ходьбе. Состояние неудовлетворительное;

д) стены наружные - кирпичные, окрашенные, в уровне первого этажа части дворовых построек каменные, частично с левой стороны от арочного прохода, на главном фасаде, на уровне первого этажа оштукатурены и окрашены в зеленый цвет, что диссонирует с основным историческим колористическим решением главного фасада. При визуальном осмотре наблюдаются значительные сквозные трещины, разрушения конструкций стен, отдельных конструктивных элементов как в части дворовых фасадов, так и главного фасада Объекта, на отдельных участках наблюдается деструкция, ослабление, а местами и разрушения конструктивных элементов кирпичной и каменной кладки, выветривание раствора из швов, трещины на наружных стенах местами с раскрытием до 3 сантиметров, трещины в оконных перемычках, сколы, технологические отверстия от ранее проходящих систем коммуникаций, наблюдается шелушение, вздутие, потускнение и осыпание окрасочного слоя, загрязнения, увлажнения и биопоражения поверхности наружных стен, прорастание растительности.. Состояние неудовлетворительное;

е) крыша (стропила, обрешетка кровли, водосточные желоба и трубы) -

Кровля выполнена из шиферных листов, водосточные желоба и трубы в большинстве своем отсутствуют, наблюдается разрушения кровельного покрытия, о чем свидетельствуют замокания и протечки дождевых вод во внутренние помещения Объекта.. Состояние неудовлетворительное;

ж) главы, шатры, балкон, их конструкция и покрытие - Балкон наблюдаются продольные трещины, следы рассыхания и расслоения на деревянных площадках балконов, вздутия и отпадание окрасочного слоя, следы коррозии на кованном обрамлении балкона, крепящемся к несущим опорам балкона. Так же осмотром балкона установлено, что его центральная часть, боковые части и внутреннее пространство обшиты листами из металлопрофиля и пластиковыми панелями, которые скрывают его оригинальное кованое ограждение, что негативно влияет на внешний облик Объекта. Состояние неудовлетворительное;

з) внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, резные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура живопись на фасадах): Главный фасад Памятника украшен тремя треугольными щипцовыми фронтонами, наблюдается деструкция, ослабление, а местами и разрушения конструктивных элементов фронтонов, в части главного фасада более декорирован уровень второго этажа, оконные проемы оформлены наличниками, сандриками, массивными карнизами с дентикулами, венчающий карниз оформлен мелкими дентикулами, межэтажный карниз осуществляет деление первого и второго этажей главного фасада Объекта. В центральной части главного фасада расположен арочный проезд в дворовую часть Объекта. При визуальном осмотре на отдельных участках наблюдается разрушение конструктивных элементов декора, кирпичной кладки стен, карнизов,

наличников в уровне второго этажа Объекта, наблюдаются участки замокания декора, выкалывание и деструкция кирпича, трещины, сколы, следы загрязнений и потеков - состояние неудовлетворительное;

2.3. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов Объекта:

а) общее состояние - неудовлетворительное;

б) перекрытия (плоские, сводчатые) - над подвалом ровное железобетонное, потолки оштукатурены и окрашены - местами наблюдаются трещины, отслоение штукатурки, следы увлажнений, потеки, отслоение окрасочного слоя, грибок, металлические конструкции перекрытия поражены ржавчиной, в одном из помещений 1-го этажа наблюдается просадка. Между первым и вторым этажами перекрытия - деревянные и из кирпичных сводов по стальным балкам не вскрывались. Между вторым этажом и чердаком перекрытие деревянное. Состояние удовлетворительное;

в) полы -

керамическая плитка - частично заменена. Состояние неудовлетворительное.

линолеум - не отремонтирован. Состояние неудовлетворительное.

г) стены внутренние, их состояние, связи (материал, конструкция) - кирпичные, оштукатурены и окрашены вододисперсионной краской, отремонтированы в части помещений. Перегородки деревянные на 1 и 2 этаже, оштукатурены и окрашены вододисперсионной краской, Состояние неудовлетворительное;

д) столбы, колонны - Стойки деревянные окрашены вододисперсионной краской - небольшой продольный изгиб, местные повреждения древесины и окрасочных слоев. Состояние неудовлетворительное;

е) дверные и оконные проемы, их заполнения -

заполнения оконных и дверных проемов разнообразное, в части оконных проемов сохранились деревянные створчатые рамы, а в части установлены металлопластиковые стеклопакеты. При визуальном осмотре наблюдается отсутствие оконных заполнений на части оконных проемов, часть окон и форточек находятся в открытом состоянии, на деревянных заполнениях оконных проемов наблюдаются продольные трещины, следы рассыхания и расслоения деревянных элементов, шелушения, вздутия и осыпание окрасочного слоя, на части оконных заполнений наблюдается неплотный притвор и отсутствие остекления, часть окон закрыто металлическими либо фанерными листами. Вышеперечисленные факты способствуют негативному воздействию атмосферных осадков на техническое состояние Объекта. Часть оконных проемов со стороны главного фасада закрыты декоративной пленкой. При осмотре дверных проемов установлено, что часть деревянных дверных заполнений заменены на металлические или пластиковые, часть отсутствует вовсе, на сохранившихся деревянных дверях наблюдаются трещины, утрата части элементов, следы рассыхания и расслоения, шелушения, вздутия и осыпание окрасочного слоя. Состояние неудовлетворительное.

ж) лестница ведущая на чердак - не обследовалась.

з) лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения - отсутствует.

и) живопись (монументальная и стайковая, материал, сюжет) - отсутствует;

к) предметы прикладного искусства (мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, металлу и пр.) отсутствует;

2.4. Сад, парк, двор, малые архитектурные формы, ворота и ограда, состояние территории: - Осмотром дворовой территории Объекта установлено, что к стене дворового фасада Объекта, с разных сторон от арочного прохода во двор, пристроены самовольные хозяйственные постройки, выполненные из различных материалов конструкции имеет высоту более 2 метров и частично закрывают дворовой фасад здания на уровне первого этажа, чем препятствует видовому раскрытию Объекта, диссонирует и негативно влияет на его внешний облик. Состояние неудовлетворительное.

Инженерное обеспечение (водопровод, канализация, электроснабжение, отопление) от внешних источников.

3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

3.1. Настоящий Акт действует до «__» _____ 2026 г., после чего подлежит переоформлению в Управлении в установленном порядке.

3.2. В случае изменения предмета охраны, технического состояния, иных характеристик Объекта либо законодательства Российской Федерации или Ставропольского края настоящий Акт может быть переоформлен до истечения, установленного в пункте 3.1 срока.

Приложение: копия паспорта Объекта (при наличии) на __ л. в 1 экз.

Представитель уполномоченного органа:

Главный специалист отдела по сохранению,
использованию и популяризации
объектов культурного наследия



В.В. Щербакова

Утверждено
приказом Министерства культуры
Российской Федерации
от 2 июля 2015 г. № 1906

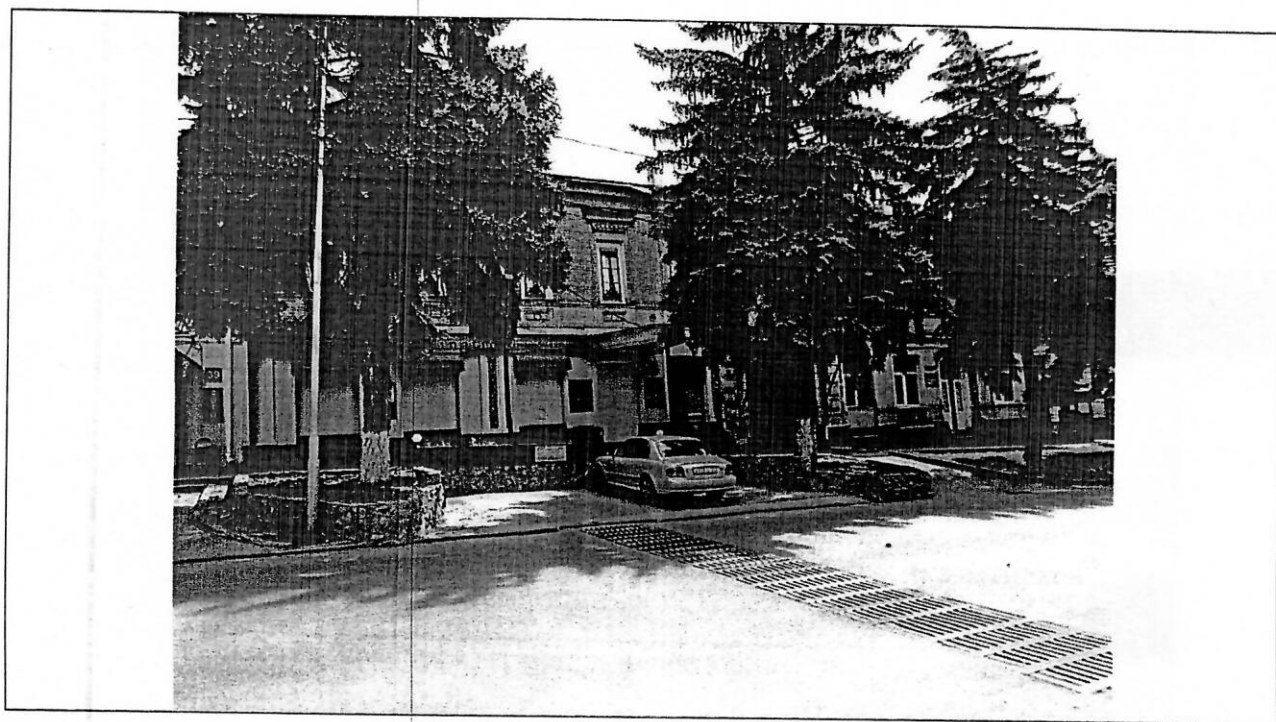
Экземпляр № 2

2 6 1 6 1 0 4 1 9 5 3 0 0 0 5

Регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия, за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия



0 8 0 9 2 0 2 0

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Особняк

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

конец XIX в.

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального) значения
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

5. Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

- Постановление главы администрации Ставропольского края от 01.11.1995 № 600 «О дополнении списка памятников истории и культуры Ставропольского края, подлежащих государственной охране как памятников местного и республиканского значения, утвержденного решением крайисполкома от 01.10.81 № 702»

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)

Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Дзержинского, 41

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

На дату оформления паспорта, границы территории объекта культурного наследия не утверждены.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Утвержден приказом управления Ставропольского края по сохранению и государственной охране объектов культурного наследия от 28.12.2015 № 362.

Предметом охраны объекта культурного наследия «Особняк», конец XIX в. является:

- 1) Местоположение памятника в планировке застройки квартала, расположение на красной линии ул. Дзержинского, видовые раскрытия памятника с ул. Дзержинского;

- 2) габариты, силуэт памятника, форма застройки квадратная с внутренним двором;
- 3) объемно-пространственная композиция, фундаменты, наружные и внутренние несущие стены, их габариты;
- 4) габариты крыши, включая высотные отметки крыши по конькам, в том числе три щипцовых фронтона главного (западного) фасада;
- 5) композиция и архитектурно-художественное оформление главного (западного) фасада памятника, материал и характер отделки, в том числе: местоположение, размер, форма оконных и дверных проемов, их декоративное оформление (в том числе наличники, пилястры, сандрики, карнизы), межэтажный и венчающий карнизы, балкон, арка въезда в дворовую часть памятника;
- 6) колористическое решение главного (западного) фасада, выполненное с применением местного кирпича;
- 7) пространственно-планировочная структура и элементы архитектурного оформления интерьеров памятника, в том числе:
 - 8) – уровни расположения перекрытий;
 - 9) – расположение и планировка внутренних помещений.


9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

Групповая охранная зона IV центрального историко-культурного заповедного района города Пятигорска. Проект зон охраны памятников истории и культуры города Пятигорска Ставропольского края.

Всего в паспорте листов

3

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заведующий сектором государственного учета и паспортизации объектов культурного наследия		И.В.Михайличенко
должность	подпись	инициалы, фамилия

18 11 2020

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

