



## МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

орган государственной власти Ставропольского края, уполномоченный  
в области сохранения, использования, популяризации и государственной  
охраны объектов культурного наследия на территории края.

### ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

на памятник истории и культуры (объект культурного наследия)  
регионального значения

«Дом, в котором жил дагестанский поэт Э. Капиев»,  
Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Соборная, 7 (литер «З»)

СОБСТВЕННИК - МУ «Управление имущественных отношений  
администрации города Пятигорска»

Ставропольский край, г. Пятигорск, пл. Ленина, 2  
ИНН 2632005649

г. Ставрополь  
2009 год

## ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО СОБСТВЕННИКА

на памятник истории и культуры  
(объект культурного наследия) регионального значения

**«Дом, в котором жил дагестанский поэт Э. Капиев»,**  
Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Соборная, 7 (литер «З»)

г. Ставрополь

«01» июля 2009 г.

**Объект охранного обязательства:**

Памятник истории и культуры (объект культурного наследия) регионального значения «Дом, в котором жил дагестанский поэт Э. Капиев», расположенный по адресу: г. Пятигорск, ул. Соборная, 7 (литер «З») в дальнейшем именуемый «ПАМЯТНИК».

**Основание постановки на государственный учет и охрану:**

Постановление главы администрации Ставропольского края № 600 от 01.11.95г.

**Зоны охраны «ПАМЯТНИКА»:** Центральный историко-культурный район, участок № 2, в соответствии с Проектом зон охраны памятников истории и культуры города Пятигорска Ставропольского края, «Спецпроектреставрация», г. Москва, 1983г.  
Основание: приказ № 42 Министерства культуры Ставропольского края от 18.04.2003 г.

**Предмет охраны** - основные особенности планировочной, композиционно – пространственной структуры и конструкций, послужившие причиной постановки памятника на государственный учет и охрану, в дальнейшем именуемые «ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ».

**1.3. Собственник «ПАМЯТНИКА»:**

На момент утверждения настоящего охранного обязательства собственником «ПАМЯТНИКА» является муниципальное образование город-курорт Пятигорск на основании Постановления главы администрации Ставропольского края №1 от 02.1.1992г. Решения Малого Совета Ставропольского краевого Совета народных депутатов №113 от 26.08.1993 г., Постановления главы города Пятигорска № 1956 от 14.10.1998 г.

«СОБСТВЕННИК» выдает настоящее охранное обязательство специально уполномоченному государственному органу охраны и использования памятников истории и культуры на территории Ставропольского края – министерству культуры Ставропольского края, именуемому в дальнейшем «ГОСОРГАНЪ», в лице министра культуры Ставропольского края Ивенокской Тамары Павловны, действующей на основании Положения

«ГОСОРГАН», в лице министра культуры Ставропольского края Ивенской Тамары Павловны, действующей на основании Положения

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением об охране и использовании памятников истории и культуры, утвержденным постановлением Совета Министров СССР от 16 сентября 1982 года № 865, Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 декабря 2002 г. № 894, «Инструкцией о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры», утвержденной Приказом Министерства культуры СССР № 203 от 13 мая 1986 года, законом Ставропольского края № 14-кз от 16.08.2006 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Ставропольском крае»

### «СОБСТВЕННИК» ОБЯЗУЕТСЯ:

1. Использовать помещения «ПАМЯТНИКА», находящегося под охраной государства, в целях его дальнейшего сохранения как объекта культурного наследия. Не использовать «ПАМЯТНИК», занимаемую им территорию, зоны охраны «ПАМЯТНИКА»:

1.1 для размещения под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих интерьер «ПАМЯТНИКА», его фасад, территорию и водные объекты, а также материалов, имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

1.2 под производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции «ПАМЯТНИКА», независимо от их мощности;

1.3 под производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для «ПАМЯТНИКА» температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ.

2. Обеспечивать режим сохранения «ПАМЯТНИКА», а также финансировать, организовывать и (или) выполнять работы по сохранению «ПАМЯТНИКА», в том числе, его консервации, реставрации, воссозданию, ремонту, приспособлению для современного использования, работы по благоустройству прилегающей территории, а также принимать иные меры охраны по сохранению «ПАМЯТНИКА», зон охраны, «ПРЕДМЕТА ОХРАНЫ» в сроки, предусмотренные прилагаемым актом технического состояния «ПАМЯТНИКА», являющимся неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства.

2.1 Прилагаемый акт технического состояния «ПАМЯТНИКА» фиксирует состояние «ПАМЯТНИКА» в момент выдачи охранного обязательства и включает в себя описание «ПРЕДМЕТА ОХРАНЫ», план ремонтно-реставрационных работ и благоустройства территории «ПАМЯТНИКА»,

проведение которых возлагается на «ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ», с указанием сроков разработки и утверждения проектной документации, ориентировочной стоимости работ, сроков выполнения работ и порядка подтверждения их выполнения.

2.2 В акт технического состояния «ПАМЯТНИКА» могут быть включены требования к качеству материалов и технологий, используемых при проведении работ на «ПАМЯТНИКЕ», а также требования к квалификации персонала, выполняющего соответствующие работы.

2.3 Акт технического состояния «ПАМЯТНИКА» подлежит возобновлению не реже, чем один раз в пять лет с момента подписания настоящего охранного обязательства, а в случаях существенного изменения состояния «ПАМЯТНИКА», назначения его использования — незамедлительно.

3. При осуществлении работ по сохранению «ПАМЯТНИКА» обеспечивать их соответствие нормам и правилам проведения ремонтных, строительных и реставрационных работ на объектах культурного наследия. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, все работы на «ПАМЯТНИКЕ» и прилегающей к нему территории осуществлять с разрешения (или наличия согласования) «ГОСОРГАНА» и (или) иных органов исполнительной власти.

4. Работы по сохранению «ПАМЯТНИКА» производить без изменения «ПРЕДМЕТА ОХРАНЫ», только при наличии необходимой научно-проектной документации, изготовленной в соответствии с требованиями законодательства в области охраны объектов культурного наследия (историко-архивные исследования, обмерные чертежи, фотофиксация, проект реставрации и др.), согласованной и утвержденной в установленном порядке.

Вся вышеуказанная документация передается «СОБСТВЕННИКОМ» «ГОСОРГАНУ» в 10-дневный срок после утверждения, в одном экземпляре безвозмездно.

5. В случае обнаружения в процессе работ на «ПАМЯТНИКЕ» археологических и иных неизвестных ранее объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, направить в 3-дневный срок со дня их обнаружения письменное сообщение о них в «ГОСОРГАН».

6. Содержать «ПАМЯТНИК», связанное с ним имущество, прилегающую территорию в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом состоянии. Для выполнения данных условий содержать необходимый штат обслуживающего персонала.

7. Не допускать использования территории, прилегающей к «ПАМЯТНИКУ», под новое строительство. Не производить пристроек к «ПАМЯТНИКУ», иных работ по видоизменению фасадов и интерьеров помещений «ПАМЯТНИКА», «ПРЕДМЕТА ОХРАНЫ» без письменного разрешения «ГОСОРГАНА».

8. Не допускать использование занимаемых помещений «ПАМЯТНИКА» другими юридическими или физическими лицами, а также изменение назначения его использования без предварительного извещения «ГОСОРГАНА» и его письменного разрешения.

9. При передаче права владения и (или) пользования «ПАМЯТНИКОМ» третьим лицам обеспечить соблюдение указанными лицами условий охранного обязательства, в том числе, путем включения в договоры предусматривающие переход права владения и (или) пользования объектом, требований о соблюдении условий охранного обязательства, касающихся использования «ПАМЯТНИКА».

В случае отчуждения «ПАМЯТНИКА» условия охранного обязательства подлежат включению в договоры, предусматривающие переход права собственности на «ПАМЯТНИК» в качестве существенных условий.

10. Беспрепятственно допускать представителей «ГОСОРГАНА» для осуществления контроля за соответствием порядка сохранения, содержания и использования «ПАМЯТНИКА», его территории, зон охраны условиям использования «ПАМЯТНИКА» и требованиям законодательства Российской Федерации об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации; предоставлять «ГОСОРГАНУ» необходимые документы и иную информацию, относящуюся к предмету проверки.

11. Незамедлительно извещать «ГОСОРГАН» обо всех известных «СОБСТВЕННИКУ» повреждениях, авариях или иных обстоятельствах, причинивших ущерб «ПАМЯТНИКУ», его зонам охраны, «ПРЕДМЕТУ ОХРАНЫ» или угрожающих причинением такого ущерба, и безотлагательно принимать меры для предотвращения дальнейшего разрушения, а также незамедлительно проводить работы по его сохранению.

12. Выполнять предписания «ГОСОРГАНА» по вопросам, касающимся сохранения «ПАМЯТНИКА», «ПРЕДМЕТА ОХРАНЫ», благоустройства прилегающей территории.

13. В целях обеспечения сохранности «ПАМЯТНИКА», «ПРЕДМЕТА ОХРАНЫ» иметь в наличии необходимое противопожарное оборудование согласно требованиям органов пожарной охраны.

14. Страховать в установленных законодательством случаях «ПАМЯТНИК», «ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ».

15. Согласовывать с «ГОСОРГАНОМ» установку на «ПАМЯТНИКЕ» вывесок, наружной рекламы, иных наружных средств информации, а также установку наружных вентиляционных коробов, шахт, приборов для вентиляции и кондиционирования воздуха.

16. Обеспечить возможность реализации права граждан, установленного законодательством Российской Федерации, на доступ к «ПАМЯТНИКУ».

17. Сохранять композиционную целостность «ПАМЯТНИКА» в случае принадлежности к архитектурным ансамблям, усадебным или парковым комплексам.

18. В случае изменения адреса или иных реквизитов-уведомлять об этом «ГОСОРГАН» в 10-дневный срок.

## II. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ «СОБСТВЕННИКА»

19. «СОБСТВЕННИК» несет ответственность за повреждение, разрушение или уничтожение «ПАМЯТНИКА», нанесение ущерба, изменение «ПРЕДМЕТА ОХРАНЫ», предусмотренную законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации.

20. В случае невыполнения «СОБСТВЕННИКОМ» установленных настоящим обязательством условий, хозяйственной деятельности, повлекшей за собой причинение «ПАМЯТНИКУ» вреда, в том числе, самовольных перестроек или переделок, искажающих первоначальный вид «ПАМЯТНИКА», изменяющих «ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ», состояние зон охраны, таковые должны быть немедленно устранены за счет собственных средств «ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ» в согласованные с «ГОСОРГАНОМ» сроки.

21. В случае причинения вреда «ПАМЯТНИКУ», «ПРЕДМЕТУ ОХРАНЫ», «СОБСТВЕННИК» обязан возместить стоимость ремонтно-восстановительных работ в соответствии со ст. 61 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73-ФЗ от 25 июня 2002 года.

22. В случае проведения «СОБСТВЕННИКОМ» в зоне охраны памятника земельных, строительных или иных хозяйственных работ без письменного разрешения «ГОСОРГАНА» с «СОБСТВЕННИКА» взыскивается штраф в соответствии с нормами Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации.

23. В случае нарушения «СОБСТВЕННИКОМ» условий настоящего охранного обязательства, невыполнения работ по сохранению «ПАМЯТНИКА» в срок, установленный планом ремонтно-реставрационных работ и благоустройства территории «ПАМЯТНИКА» (см приложение), а также в случае невыполнения предписаний госоргана, «СОБСТВЕННИК» обязан выплатить неустойку «ГОСОРГАНУ» в размере 50 000 рублей за каждый случай нарушения, а также устранить за счет собственных средств ущерб, нанесенный «ПАМЯТНИКУ», «ПРЕДМЕТУ ОХРАНЫ», зонам охраны.

24. Суммы взысканий, предусмотренные п. 23 настоящего обязательства, зачисляются «СОБСТВЕННИКОМ» в бюджет Ставропольского края.

## III. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ ВОПРОСОВ

25. Взаимоотношения «СОБСТВЕННИКА» и «ГОСОРГАНА» при исполнении настоящего обязательства и по вытекающим из него правоотношениям регулируются законодательством. При не достижении соглашения, спорные вопросы подлежат судебному рассмотрению в соответствии с законодательством Российской Федерации и Ставропольского края.

### IV. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

26. Настоящее охранное обязательство может быть изменено и дополнено в части реализации мероприятий по обеспечению сохранности «ПАМЯТНИКА». Изменения и дополнения в настоящее охранное обязательство оформляются дополнительным соглашением, подписанным «СОБСТВЕННИКОМ» и «ГОСОРГАНОМ».

27. Срок действия настоящего охранного обязательства – настоящее охранное обязательство вступает в силу с момента государственной регистрации права собственности на «ПАМЯТНИК» и действует до момента прекращения «СОБСТВЕННИКОМ» права собственности на объект охранного обязательства.

28. Охранное обязательство составляется в четырех экземплярах: первый экземпляр – для «ГОСОРГАНА», второй экземпляр – для «СОБСТВЕННИКА», третий экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним, четвертый экземпляр – для органа управления культуры муниципального образования

Приложения к охранному обязательству:

- 1. Акт осмотра технического состояния «ПАМЯТНИКА» (в том числе, описание «ПРЕДМЕТА ОХРАНЫ» и план ремонтно-реставрационных работ «ПАМЯТНИКА») на 4 л. в 1 экз. с приложениями на 13 л. в 1 экз.

Адреса и реквизиты сторон:

**Юридический адрес «Госоргана»**  
 355000 г. Ставрополь,  
 ул. Булкина, 17. Тел.: 26-96-81  
 ИНН/КПП 2636008697/263601001  
 ОКПО 00073950  
 ОГРН 1022601967740  
 Р/С 40401810800000100001  
 ГРКЦ ГУ Банка по России по  
 Ставропольскому краю,  
 г. Ставрополь  
 БИК 040702001

**Юридический адрес «Собственника»**  
 357500 г. Пятигорск,  
 пл. Ленина, 2  
 Факс: 33-73-99, тел.: 39-09-64  
 ИНН/КПП 2632005649/263201001  
 ОКПО 22129378  
 ОГРН 1022601615849  
 Р/С 40204810800000000658  
 ГРКЦ ГУ Банка России по  
 Ставропольскому кр. г. Ставрополь  
 л/с 602.01.100.0  
 БИК 040702001

Министр культуры  
 Ставропольского край  
 Г. П. Ивенская  
 Г. П.



Начальник управления  
 имущественных отношений  
 Администрации города Пятигорска  
 А. Е. Гребенюков



Приложение 1  
к охранному обязательству  
от «01» апреля 2009 г.

**АКТ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ**  
памятник истории и культуры (объекта культурного наследия)  
регионального значения

«Дом, в котором жил дагестанский поэт Э. Капиев»,  
Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Соборная, 7 (литер «З»)

«03» апреля 2009г

г. Пятигорск

Мы, нижеподписавшиеся, «СОБСТВЕННИК» в лице начальника МУ «Управление имущественных отношений администрации города Пятигорска» Гребенюкова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Положения, Управление культуры администрации г. Пятигорска в лице начальника Литвиновой Натальи Алексеевны, действующей на основании Положения, ЗАО «Проектный институт архитектуры и градостроительства» в лице заместителя генерального директора Кихеля Алексея Семеновича, действующего на основании Устава, произвели осмотр технического состояния памятника истории и культуры регионального значения «Дом, в котором жил дагестанский поэт Э. Капиев», расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Соборная, 7 (литер «З») и составили настоящий акт.

В результате осмотра установлено:

1. Историческая справка. Общее состояние памятника истории и культуры (объекта культурного наследия) регионального значения «Дом, в котором жил дагестанский поэт Э. Капиев», Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Соборная, 7 (литер «З») основные особенности планировочной, композиционно-пространственной структуры, конструкций, характер декора фасадов.

Памятник расположен в старой части города на углу ул. Соборной и ул. Анисимова. Представляет собой образец стиля модерн в жилой архитектуре Пятигорска начала 30-х годов XX - го века. Здание четырехэтажное. Фундамент – каменный, стены – кирпичные, перекрытия – железобетонные, кровля – металлическая. Угловой фасад – в виде полубашни с идущим на втором этаже непрерывным балконом. Имеются также балконы на боковых фасадах (2-4 этажи).

Стены гладко оштукатуренные, оконные проемы – квадратные.



9  
В конце 30-х – начале 40-х годов в этом доме жил известный дагестанский поэт и публицист Эфенди Кадиев.

Особенности, послужившие причиной постановки памятника на государственный учет и охрану, составляющие «ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ». Ценными элементами памятника, составляющими «ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ», являются все основные несущие конструкции здания, в том числе, фундаменты, наружные и внутренние несущие стены, фасады со всеми архитектурно-декоративными элементами, перекрытия, кровля.

## 2. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов «ПАМЯТНИКА»

- а) общее состояние – удовлетворительное;
- б) фундаменты: каменные – состояние удовлетворительное;
- в) отмостка асфальтобетонная – состояние удовлетворительное;
- г) стены – каменные и кирпичные – состояние удовлетворительное;
- д) крыша – стропила и обрешетка кровли – деревянные, кровля – кровельная сталь – состояние удовлетворительное;
- е) внешнее декоративное убранство (окраска фасадными красками, карнизы, колонны, пилястры, пояса – кирпичная кладка, штукатурка, металлические декоративные ограждения балконов) – состояние удовлетворительное;

## 3. Состояние внутренних архитектурно – конструктивных и декоративных элементов памятника:

- а) общее состояние – удовлетворительное;
- б) перекрытия железобетонные – состояние удовлетворительное;
- в) полы (линолеум, керамическая плитка) – состояние удовлетворительное;
- г) внутренняя отделка стен – окраска водоземельсионными красками, обои бумажные, облицовка глазурованной плиткой в мокрых помещениях – состояние удовлетворительное;
- д) столбы, колонны железобетонные – состояние удовлетворительное;
- е) окна – ПВХ – состояние хорошее;
- двери входные в квартиры металлические – состояние хорошее;

двери входные в подъезд деревянные – состояние неудовлетворительное

ж) лестница железобетонная – состояние неудовлетворительное;

з) лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения – отсутствуют;

4. Живопись (монументальная и станковая) – отсутствует;

5. Предметы прикладного искусства (мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, металлу и пр.) – отсутствуют;

6. Сад, парк, двор, ворота, ограда – состояние удовлетворительное.

7. План ремонтно-реставрационных работ и благоустройства территории «памятника»

В целях сохранения «ПАМЯТНИКА» и создания нормальных условий для его использования, «СОБСТВЕННИК» берет обязательства провести следующие работы:

№ п/п	Наименование научно-проектной документации и ремонтно-реставрационных работ	Сроки (периодичность) разработки и утверждения научно-проектной документации, выполнения ремонтно-реставрационных работ	Ориентировочная стоимость работ, руб.
1	2	3	
1	Разработка научно-проектной документации на производство ремонтно-реставрационных работ в установленном порядке	2009-2010 г.г.	
2	Ремонтно-реставрационные работы нежилого помещения	2010-2012 г.г.	

Примечание: производство работ разрешается в соответствии с согласованной документацией, по письменному разрешению «ГОСОРГАНА», согласно ст. 45 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 25.06.2002г. № 73-ФЗ, ст. 16 Закона СК «Об объектах культурного наследия в Ставропольском крае».

### 8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «ПАМЯТНИКА»

Здание «ПАМЯТНИКА» может быть использовано «СОБСТВЕННИКОМ» с соблюдением условий, предусмотренных «Положением об охране и использовании памятников истории и культуры» утвержденным постановлением Совета Министров СССР от 16.09.82 г. № 865.

8.2. Все подлинные материалы обследований, обмеров, фотофиксаций проектов, научных отчетов и исследований, проводимых на «ПАМЯТНИКЕ» проектными, научно-исследовательскими и реставрационными организациями по заказу «СОБСТВЕННИКА», передаются «ПОЛЬЗОВАТЕЛЕМ» на хранение «ГОСОРГАНУ» в десятидневный срок после их получения на безвозмездной основе.

- Приложения: Фотофиксация – 7 листов в 1 экз.  
 Ситуационный план  
 Копия технического паспорта  
 Историческая справка

Представитель «ГОСОРГАНУ»  
 Начальник управления культуры администрации г. Пятигорска



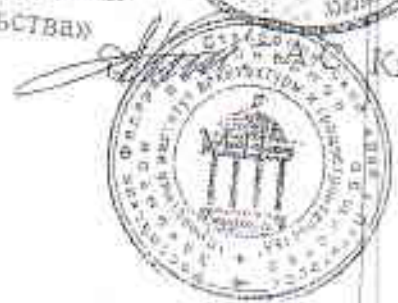
Н.А. Литвинова

«СОБСТВЕННИК»  
 МУ «Управление имущественных отношений города Пятигорска»



А.Е. Гребенюков

Представитель проектной организации  
 Зам. Генерального директора ЗАО «Проектный институт архитектуры и градостроительства»



Кихель