



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

П Р И К А З

«23» июня 2022 г.

№ 637

г. Ставрополь

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в., расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Кирова, 39 (фактический адрес: Ставропольский край, г. Пятигорск, просп. Кирова, 39), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

В соответствии со статьей 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», руководствуясь приказом Министерства культуры Российской Федерации от 13 июля 2020 года № 774 «Об утверждении формы 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, и порядка его подготовки и утверждения»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемое охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в., расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Кирова, 39 (фактический адрес: Ставропольский край, г. Пятигорск, просп. Кирова, 39), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

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. Размещение настоящего приказа в общефедеральной автоматизированной информационной системе ведения Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

2.3. Вручение под роспись или направление копии настоящего приказа с копией утвержденного охранного обязательства заказным письмом с уведомлением о вручении собственнику и (или) иному законному владельцу Объекта в срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня утверждения охранного обязательства.

2.4. Направление в срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня утверждения охранного обязательства копии настоящего приказа с копией утвержденного охранного обязательства в федеральный 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 47¹ Федерального закона от 25 июня 2002 года № 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».

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 «23» июня 2022 г. № 637

**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»

(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	5	1	0	4	1	3	7	4	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 4 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

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, лицу, 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, 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:

-

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 «23» июня 2022 г. № 637

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

N п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание <2>
1.	Установить информационную надпись и обозначение по проекту, согласованному приказом управления от 30.12.2021 № 1488	до 04.11.2022	Акт технического состояния от
2.	Провести комплекс первоочередных противоаварийных и консервационных работ в целях предотвращения ухудшения состояния объекта культурного наследия, включающих в себя: очистку внутренних помещений от мусора, обеспечение герметичности внутренних помещений от воздействия неблагоприятных факторов окружающей среды (восстановление остекления на фасаде со стороны просп. Кирова, устройство кровли в местах ее отсутствия, устранение течей), установку маяков на трещины в фасаде со стороны просп. Кирова для контроля за деформационными процессами в соответствии со статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и приказом Минкультуры России от 21.10.2015 N 2625 «Об утверждении порядка выдачи разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории	до 31.12.2022	16.06.2022 № 04-27/215-А

	и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия»		
3.	Разработать проектную документацию для проведения ремонтно-реставрационных работ (далее – проектная документация), провести государственную историко-культурную экспертизу данной проектной документации, согласовать проектную документацию с органом охраны объектов культурного наследия	31.12.2023	
4.	Провести ремонтно-реставрационные работы в соответствии с согласованной проектной документацией и в соответствии со статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и приказом Минкультуры России от 21.10.2015 N 2625 «Об утверждении порядка выдачи разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	до 31.12.2024	
5.	Благоустраивать территорию объекта культурного наследия	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 «23» июня 2022 г. № 637

Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации,
иностранцев 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:

N п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание <4>
1.	Доступ к главному фасаду объекта культурного наследия – постоянно, к дворовым фасадам и во внутренние помещения объекта культурного наследия – в соответствии с режимом работы и пропускным режимом, действующим в учреждении	

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

Приложение 3
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 «23» июня 2022 г. № 637

АКТ

ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

от «16» июня 2022 г.

№ 04-27/215-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 Дармиловой Лейлы Фуадовны составил настоящий Акт по итогам проведения осмотра состояния объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в., расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Кирова, 39 (фактический адрес: Ставропольский край, г. Пятигорск, просп. Кирова, 39) (далее – Объект)

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ

1.1. Наименование, категория историко-культурного значения Объекта: «Особняк», конец XIX в., 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. Кирова, 39 (фактический адрес: Ставропольский край, г. Пятигорск, просп. Кирова, 39), кадастровые номера: 26:33:150219:294 (здание), 26:33:100101:3099 (помещение), 26:33:100101:3100, 26:33:140101:1124 (помещение), 26:33:140101:1177 (помещение), 26:33:140101:1215 (помещение), 26:33:140101:1298 (помещение), 26:33:150219:289 (помещение), 26:33:150219:296 (помещение), 26:33:150219:297 (помещение), 26:33:150219:298 (помещение), 26:33:150219:299 (помещение), 26:33:150219:300 (помещение), 26:33:150219:301 (помещение), 26:33:150219:302 (помещение), 26:33:150219:316 (помещение), 26:33:150219:317 (помещение).

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): собственность, Таличкина Лариса Анатольевна, дата и номер свидетельства о регистрации права: 13.08.2021 13:29:28 № 26:33:150219:302-26/474/2021-1, общая долевая собственность, 1/2, Афонина Ольга Николаевна, дата и номер государственной регистрации права: 27.02.2007 № 26-26-33/026/2006-300, общая долевая

собственность, 1/2, Николаева Марина Николаевна, дата и номер свидетельства о регистрации права: 27.02.2007 № 26-26-33/026/2006-300, собственность, Муниципальное образование город-курорт Пятигорск, дата и номер свидетельства о регистрации права: 16.02.2007 № 26-26-33/007/2007-380, собственность, Василенко Александр Николаевич, дата и номер свидетельства о регистрации права: 19.06.2006 № 26-26-33/007/2006-603, собственность, Баль Людмила Николаевна, дата и номер свидетельства о регистрации права: 27.08.2009 № 26-26-33/032/2009-170, собственность, Ерешкина Наталья Анатольевна, дата и номер свидетельства о регистрации права: 01.08.2013 № 26-26-28/038/2013-027, собственность, Слобожанинова Оксана Николаевна, дата и номер свидетельства о регистрации права: 17.02.2004 № 26-01/33-2/2004-170, общая долевая собственность, 1/2, Ларина Ирина Владимировна, дата и номер свидетельства о регистрации права: 14.12.2009 № 26-26-33/037/2009-965, общая долевая собственность, 1/2, Ларина Ирина Владимировна, дата и номер свидетельства о регистрации права: 14.12.2004 № 26-01/33-13/2004-1798, Оперативное управление, Муниципальное бюджетное учреждение культуры клубного типа «Дом национальных культур», дата и номер свидетельства о регистрации права: 25.11.2008 № 26-26-33/051/2008-167, собственность, Муниципальное образование город-курорт Пятигорск, дата и номер свидетельства о регистрации права: 25.11.2008 № 26-26-33/051/2008-166, сведения об иных правообладателях в выписке ЕГРН отсутствуют.

1.5. Период возникновения: конец XIX в.;

1.6. Площадь Объекта: 1233,3 кв. м.

1.7. Этажность: 2;

1.8. Сведения об истории возникновения Объекта (связанных с ним исторических событиях): весь XIX век город Пятигорск развивался как курортный город. В этой связи его посещали многие известные личности – поэты, писатели, художники, композиторы и политические деятели. Многие памятники истории города отмечены их пребыванием. Кроме того, развитие курортов связано со строительством курортных лечебных учреждений в городе. Многие известные архитекторы и скульпторы участвовали в возведении многих гостиничных номеров и лечебных учреждений.

Проспект Кирова, д. 39 – это историческое здание, известное под названием «Особняк», построенное в конце XIX в. Сегодня это здание, памятник архитектуры, используется как многоквартирный дом.

ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

В результате осмотра технического состояния Объекта установлено:

2.1 Общие сведения об Объекте (характеристика состояния Объекта в целом, его архитектурных особенностей): памятник расположен в районе исторической застройки города. Представляет собой образец эклектики в жилой архитектуре Пятигорска конца XIX в.

В плане – прямоугольное, двухэтажное здание, по главному фасаду – две парадные двери с металлическими навесами-козырьками. Украшением фасада служат выделенные карнизы, пояса, подоконники. Здание богато обилием и разнообразием декоративных элементов. В интерьере помещений сохранилась лепнина на потолке, планировка комнат, парадная лестница.

2.2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Объекта:

а) общее: аварийное;

б) фундаменты: ленточный, бутовый, не вскрывались и не обследовались; состояние – неудовлетворительное.

в) цоколи и отмостки около них: цоколь каменный, имеются разрушения, деструкция, моховые образования и загрязнения, состояние неудовлетворительное, отмостка – тротуарная плитка;

г) входная лестница – площадка, ступени: отсутствует;

д) стены наружные: кирпичные, фасады оштукатурены, окрашены в розовый цвет с выделением белым цветом декоративных деталей, поверхности загрязнены, местами наблюдается отслоение штукатурного слоя, трещины, выбоины, высолы, потеки и следы увлажнения, состояние - неудовлетворительное;

е) крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы: кровля – железная, частично отсутствует в отдельных участках; металлические поверхности кровли имеют загрязнения, потеки;

ж) главы, шатры, их конструкция и покрытие: отсутствуют;

з) внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, резные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура и т.д.): декоративное убранство стен фасадов здания выполнено в стиле эклектики; главный фасад имеет большое количество декоративных элементов, в сравнении с другими фасадами. Наличники окон простые, под окнами размещены прямоугольные филенки,

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

а) общее состояние: аварийное;

б) перекрытия (плоские, сводчатые): плоские, деревянные, состояние неудовлетворительное;

в) полы: покрытие пола – бетон, линолеум, состояние - неудовлетворительное;

г) стены внутренние, их состояние, связи: оштукатурены, наблюдаются следы разрушений, состояние неудовлетворительное;

д) столбы, колонны: отсутствуют;

е) дверные и оконные проемы, их заполнения: оконные, дверные проемы - деревянные, состояние – неудовлетворительное.

ж) лестницы: парадная железобетонная лестница, состояние - неудовлетворительное;

з) предметы прикладного искусства (мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, металлу и пр.): потолочные розетки, декоративное оформление интерьеров с даты постройки частично сохранилось;

д) инженерное обеспечение (водопровод, канализация, электроснабжение, отопление): от внешних источников.

2.4. Сад, парк, двор, малые архитектурные формы, ворота и ограда, состояние территории: территория Объекта вымощена тротуарной плиткой, ограда отсутствует.

3. ДОСТУПНОСТЬ ОБЪЕКТА

ДЛЯ МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ (ИНВАЛИДОВ)

3.1. Обеспечение возможности:

а) самостоятельного передвижения по территории Объекта (организация размещения специальных мест для транспорта инвалидов, организация пешеходных путей движения и др.):

круглосуточно

б) входа и выхода из Объекта, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств (оборудование входа ровной площадкой непосредственно перед входной дверью, расположение входной двери в сочетании с направлением пути подхода, устройство входного вестибюля, наличие альтернативного пути движения в случае установки на входе рамочных металлоискателей):

круглосуточно

в) беспрепятственного движения, кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на Объекте:

круглосуточно

3.2. Надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов культурного наследия для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности (дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля, световыми сигналами и др.):

--

3.3. Иные условия обеспечения доступности Объекта для инвалидов:

--

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Настоящий Акт действует до «16» июня 2027 г., после чего подлежит переоформлению в Управлении в установленном порядке.

4.2. 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.

Представитель уполномоченного органа:
главный специалист отдела по сохранению,
использованию и популяризации
объектов культурного наследия

Л.Ф. Дармилова

Приложение 3
к акту технического состояния объекта
культурного наследия
от «16» июня 2022 г. № 04-27/215-А

Материалы фотофиксации объекта культурного наследия
регионального значения «Особняк», конец XIX в., расположенного по адресу:
Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Кирова, 39 (фактический адрес: Ставропольский
край, г. Пятигорск, просп. Кирова, 39)



Фото 1-2. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в. Общий вид здания.

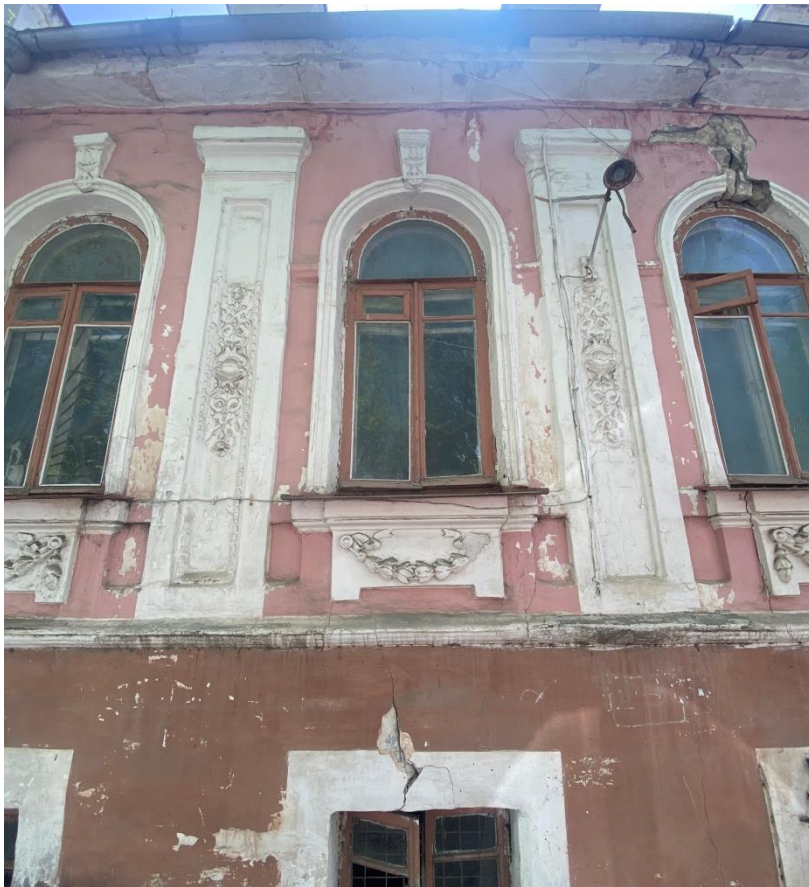


Фото 3-4. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в. Часть фасада здания.



Фото 5. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в.









Фото 6-11. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в.

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

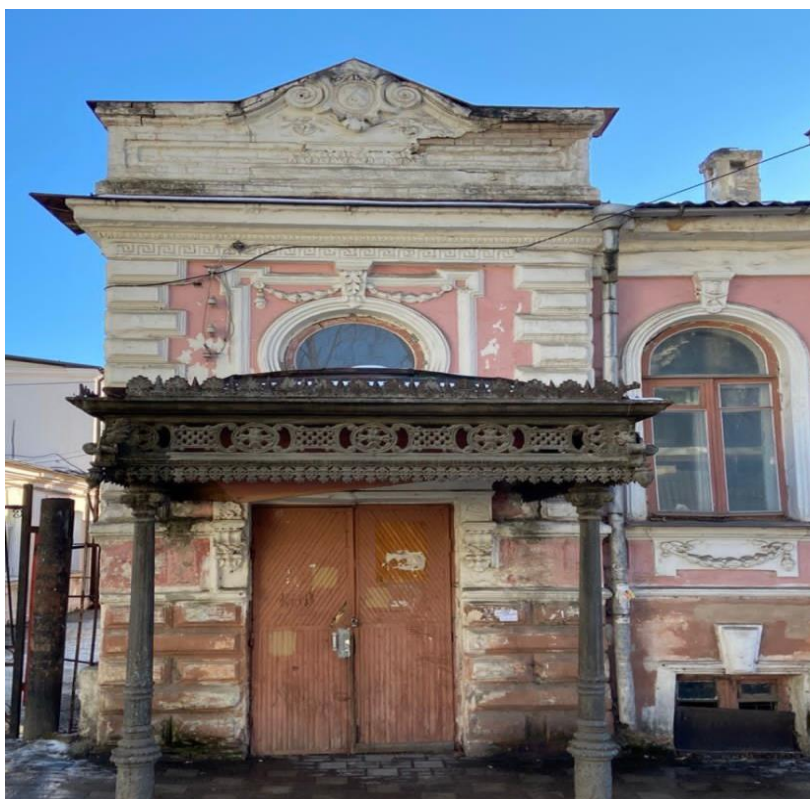
Экземпляр № 1

2	6	1	5	1	0	4	1	3	7	4	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



2	0	0	5	2	0	2	2
---	---	---	---	---	---	---	---

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

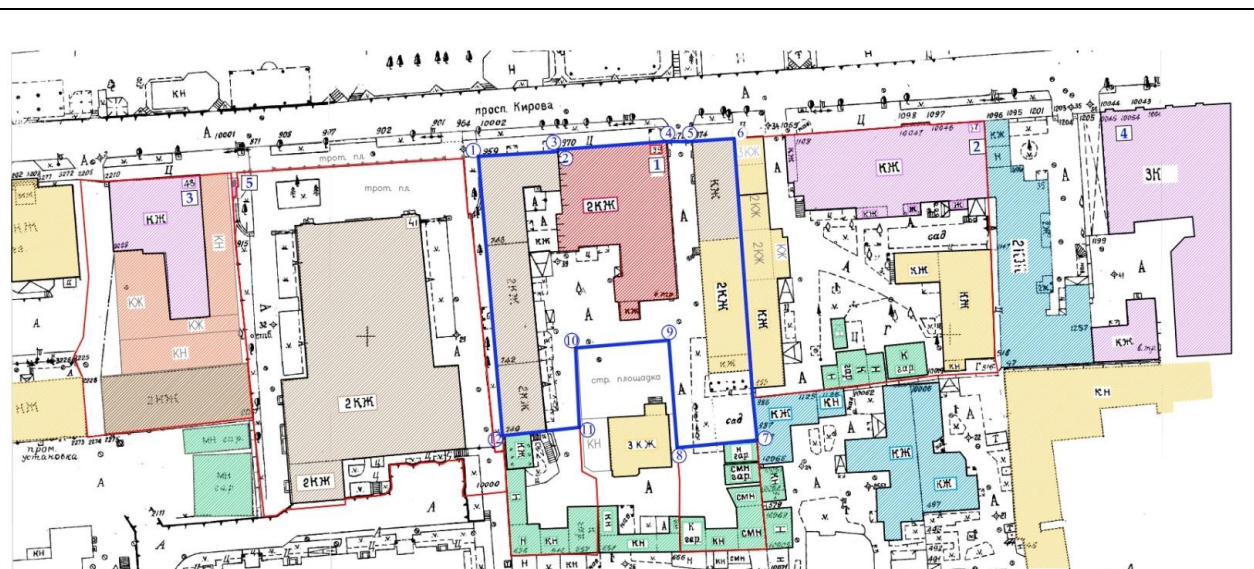
Постановление главы администрации Ставропольского края от 1 ноября 1995 г. № 600 «О дополнении списка памятников истории и культуры Ставропольского края, подлежащих государственной охране как памятников местного и республиканского значения, утвержденного решением крайисполкома от 01.10.1981 № 702»
--

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













Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Кирова, 39 (фактический адрес: Ставропольский край, г. Пятигорск, просп. Кирова, 39)

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

Приказ управления СК по охране ОКН от 19.07.2021 г. № 644 ГРАНИЦЫ территории границ объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX века, расположенного по адресу: Ставропольский край г. Пятигорск, просп. Кирова, д. 39



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

	Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX века, Ставропольский край, г. Пятигорск, пр. Кирова, 39.
	Объекты культурного наследия регионального значения
	Здание, представляющее собой историко-культурную ценность.
	Историческая рядовая застройка кон. XIXв.- нач. XXв.
	Нейтральная застройка
	Малоценная застройка
	Диссонирующие постройки
	Граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX века, Ставропольский край, г. Пятигорск, пр. Кирова, 39.
	Кадастровые границы участков
	Коридор наилучшего визуального восприятия памятника
	Коридор визуального восприятия памятника
	Номер поворотной точки

ОПИСАНИЕ

границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX века, расположенного по адресу: Ставропольский край г. Пятигорск, просп. Кирова, д. 39

Территория объекта культурного наследия закреплена 12-ю поворотными точками и имеет площадь 1919,63 м².

Граница территории проходит:

1-2- из точки «1» на северо-восток 13,66 м, вдоль кадастровой границы территории памятника;

2-3- на северо-восток 0,33 м, вдоль кадастровой границы территории памятника;

3-4- на северо-восток 18,60 м, вдоль кадастровой границы территории памятника;

4-5- на юго-восток 4,45 м, вдоль кадастровой границы территории памятника;
 5-6- на северо-восток 7,22 м, вдоль кадастровой границы территории памятника;
 6-7- на юго-восток 51,80 м, вдоль кадастровой границы территории памятника;
 7-8- на юго-запад 13,77 м, по территории памятника с южной стороны здания;
 8-9- на северо-запад 18,45 м, вдоль кадастровой границы территории памятника;
 9-10- на юго-запад 16,05 м, вдоль кадастровой границы территории памятника;
 10-11- на юг 13,60 м, вдоль кадастровой границы территории памятника;
 11-12- на юго-запад 13,44 м, по территории памятника с южной стороны здания;
 12-1- на северо-запад 48,00 м, вдоль кадастровой границы территории памятника, замыкаясь в точке «1».

КООРДИНАТЫ

поворотных точек границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX века, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, просп. Кирова, д. 39

Название точки	Система координат МСК-26 от 95		Расстояние, (м)
	X, (м)	Y, (м)	
1.	365885.36	1406164.08	13,66
2.	365886.18	1406177.72	0,33
3.	365886.51	1406177.77	18,60
4.	365887.93	1406196.32	4,45
5.	365887.93	1406200.77	7,22
6.	365888.42	1406207.97	51,80
7.	365836.78	1406211.90	13,77
8.	365835.49	1406198.19	18,45
9.	365853.88	1406196.76	16,05
10.	365852.56	1406180.76	13,60
11.	365838.97	1406181.40	13,44
12.	365837.54	1406168.22	48,00
1.	365885.36	1406164.08	

ТРЕБОВАНИЯ К ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX века, расположенного по адресу: Ставропольский край г. Пятигорск, просп. Кирова, д. 39

В границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX века, расположенного по адресу: Ставропольский край г. Пятигорск, просп. Кирова, д. 39 (далее – памятник) установлен следующий правовой режим:

Разрешается:

1. проведение научно-исследовательских, изыскательских, научно-проектных и ремонтно-реставрационных работ, направленных на обеспечение физической сохранности памятника, в том числе по консервации, ремонту, реставрации, приспособлению для

современного использования с соблюдением с требований Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее — Федеральный закон);

2. выявление и восстановление утраченных частей и элементов памятника на основании историко-культурных исследований;

3. проведение работ по озеленению и благоустройству территории памятника, уходу за зелеными насаждениями;

4. хозяйственная деятельность, не противоречащая требованиям обеспечения сохранности памятника, позволяющая обеспечить функционирование памятника в современных условиях.

Запрещается:

1. снос, разрушение памятника;

2. проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, в том числе связанных с динамическим и вибрационным воздействием на конструкции памятника, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

3. строительство на территории памятника объектов капитального строительства, изменение объемно-пространственных характеристик, существующих на территории памятника объектов капитального строительства;

4. производство работ по сохранению памятника, в том числе связанных с реставрацией и приспособлением, без соблюдения требований Федерального закона;

5. распространение на территории памятника наружной рекламы (за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом);

6. хозяйственная деятельность, нарушающая целостность памятника, его территории или создающая угрозу их повреждения, разрушения или уничтожения;

7. изменение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности памятника;

8. засорение территории бытовыми и промышленными отходами любого вида и форм;

9. использование памятника или его территории (за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом):

под склады и объекты производства взрывчатых, огнеопасных, загрязняющих материалов, гигроскопических материалов и материалов имеющих вредные выделения;

под мастерские и отдельные цеха производств, имеющих механические двигатели;

под производства, требующие по технологическому процессу сохранения внутри помещений высоких или низких температур, производства с повышенным влажностным режимом, мокрые производства;

под хранилища и для производства едких химических и красочных веществ или продуктов, выделяющих вредные испарения в процессе брожения;

10. ограничение доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к памятнику.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Приказ управления СК по охране ОКН от 01.10.2015 № 240

Предметом охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк, кон. XIX в.», Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Кирова, 39 (далее - памятник) является:

- 1) местоположение памятника в планировке застройки квартала;
- 2) габариты, силуэт памятника;
- 3) объемно-пространственная композиция, фундаменты, наружные и внутренние несущие стены, их габариты;
- 4) габариты крыши, включая высотные отметки крыши по конькам, в том числе аттики, щипцовые фронтоны;
- 5) композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов зданий литеры А и Б, характер их отделки, в том числе: местоположение, размер и форма оконных и дверных проемов, кованый балкон, карнизы, наличники, рустованное оформление фасада, лепные наличники, гирлянды, картуши, цветочный орнамент, вставки с лепным изображением головы Меркурия, жезлом, увитым змеями и другими атрибутами торговли, сандрички, подоконные доски, металлический навес с ажурным рисунком, опирающийся на две тонкие колонки, балкон, имеющий кованое ажурное ограждение, навес над входом первого этажа;
- 6) пространственно-планировочная структура и элементы архитектурного оформления интерьеров здания: лестницы, их расположение, конструкции, уровни расположения перекрытий, двери деревянные - резные, филёнчатые, дубовые перилла юго-западной лестницы, розетки на потолках, двойной рамкой с лепным декором на зеркале потолка входной группы

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

Приказ министерства культуры Ставропольского края от 18.04.2003 № 42

Всего в паспорте листов

6

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель начальника отдела археологии, государственного учета объектов культурного наследия и архива		В.Ю. Коваленко
должность		инициалы, фамилия

16 06 2022

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)