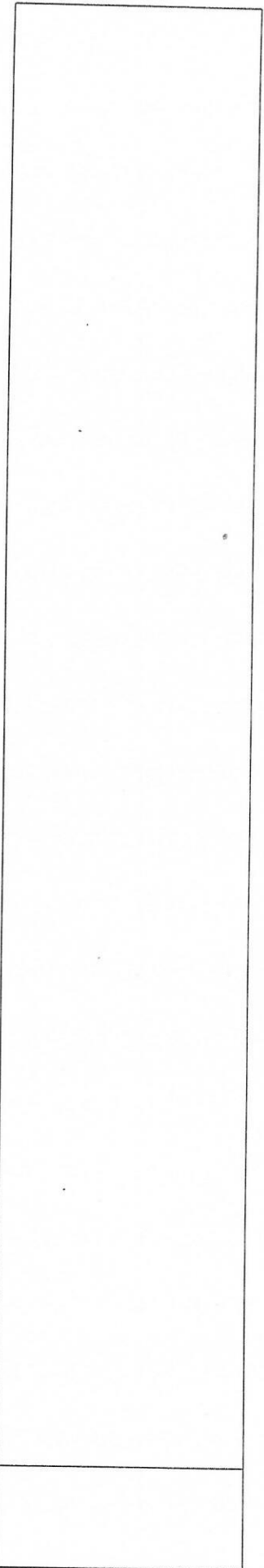


Приложение 1
к охранному обязательству собственника или
иного законного владельца объекта культурного
наследия, включенного в единый
государственный реестр объектов культурного
наследия (памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации,
утвержденному приказом
управления Ставропольского края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

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

N п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание
1	В целях предотвращения ухудшения состояния объекта культурного наследия, провести работы по консервации Памятника, в том числе комплекс противоаварийных работ по защите объекта культурного наследия, которому угрожает быстрое разрушение. Работы проводить без изменения дошедшего до настоящего времени облика указанного объекта культурного наследия и без изменения предмета охраны объекта культурного наследия.	В соответствии с предписанием № 77 об устранении выявленных нарушений обязательных требований, установленных законодательством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия от 15.06.2020 г.	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	Провести работы по очистке дворовой территории Памятника и его внутренних помещений от строительного и бытового мусора.		
3	Разработать и представить в управление проектную документацию на проведение работ по сохранению Памятника.		
4	Провести работы по сохранению Памятника, в соответствии с проектной документацией, при наличии разрешения на их проведение, а также при осуществлении авторского и технического надзора (в части находящихся в собственности помещений).		
5	Провести ремонтно-		

	<p>реставрационные работы на фасадах Памятника, в долевом участии с остальными собственниками объекта культурного наследия, пропорционально площади находящихся в собственности помещений, при этом предусмотрев единое историческое колористическое решение главного фасада Памятника. Работы проводить в соответствии с разработанной научно-проектной документацией, при наличии разрешения на их проведение, а также при осуществлении авторского и технического надзора.</p>
6	<p>Провести работы по сохранению Памятника, включающие приведение в первоначальное состояние, согласно особенностей «предмета охраны» Памятника, всех незаконно измененных элементов Памятника, таких как балкон и исторический оконный проем, расположенный на внутриворотовом фасаде, частично заложённый более поздней кирпичной кладкой, с целью установления окна из металлопластика, составляющих предмет охраны Памятника. Работы проводить в соответствии с разработанной научно-проектной документацией, при наличии разрешения на их проведение, а также при осуществлении авторского и технического надзора.</p>
7	<p>Провести работы по демонтажу незаконно возведенных объектов строительства и сооружений пристроенных к дворовым фасадам Памятника. Работы проводить в соответствии с разработанной научно-проектной документацией, при наличии разрешения на их проведение, а также при осуществлении авторского и технического надзора.</p>
8	<p>Убрать хранящиеся в непосредственной близости от Памятника огнеопасные</p>



	материалы, в виде распиленных деревянных поленьев.	
9	Разработать проект установки информационной надписи на Памятнике и утвердить его в управлении. Установить информационную надпись на Памятнике в соответствии с согласованным в управлении проектом.	

<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 «___» _____ 2021 г. № _____

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 по сохранению и государственной охране объектов культурного наследия от 26.04.2021 г. № 346

<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 «02» июня 2021 г. № 459

АКТ

ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

от «18» ноября 2020 г.

№ 04-09/182-

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:26:33:220202:534;

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: муниципальное образование город-курорт Пятигорск, собственность от 26.05.2021 г.№ 26:33:220202:534-26/476/2021-1.

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

1.6. Площадь Объекта 779,8кв.м.;

1.7. Этажность:2этажа;

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 замочания декора, выкалывание и деструкция кирпича, трещины, сколы, следы загрязнений и потекосостояние 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 водоземлюсионной краской, отремонтированы в части помещений. Перегородки деревянные на 1 и 2 этаже, оштукатурены и окрашены водоземлюсионной краской, Состояние неудовлетворительное;

д) столбы, колонны - *Стойки деревянные* окрашены водоземлюсионной краской - небольшой продольный изгиб, местные повреждения древесины и красочных 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 станковая, 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 «18» декабря 2025 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 3 л. в 1 экз.

Представитель уполномоченного органа:

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



В.В. Щербакова

Приложение к Акту технического
состояния объекта культурного наследия от
18 ноября 2020 г. № 04-09/182

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

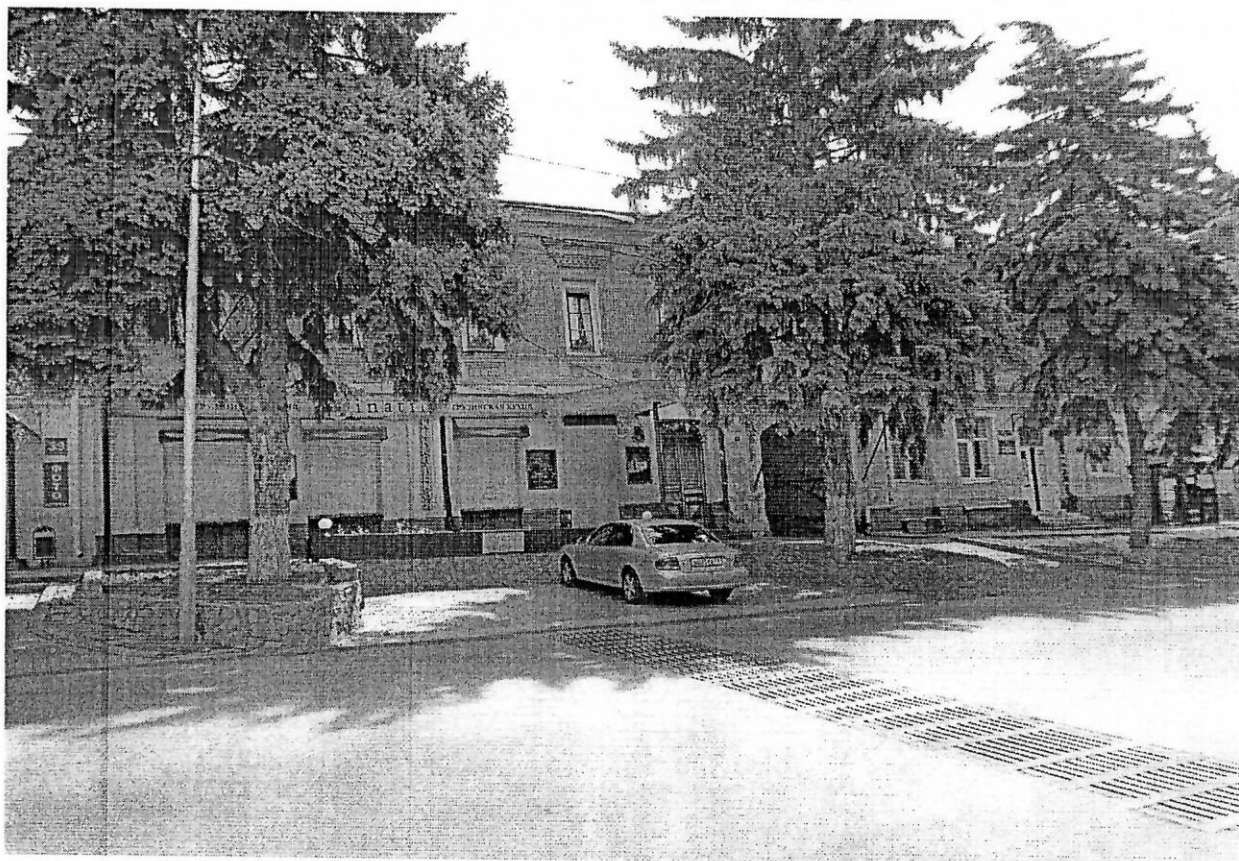


Фото 1. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в., расположен по адресу (местонахождение): Ставропольский край, г. Пятигорск, улица Дзержинского, 41. Общий вид.

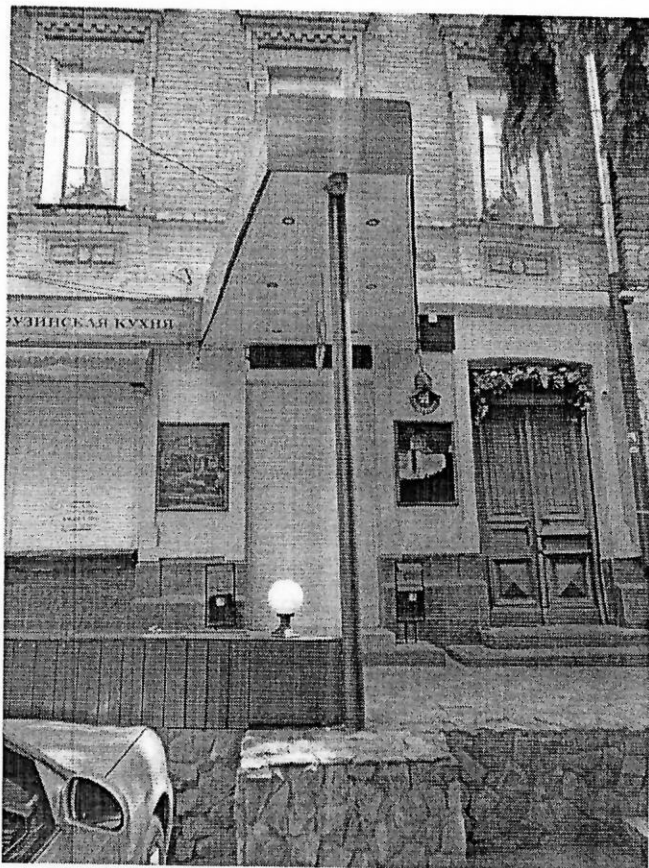


Фото 2. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в., расположен по адресу (местонахождение): Ставропольский край, г. Пятигорск, улица Дзержинского, 41. Диссонирующая отделка части главного фасада.

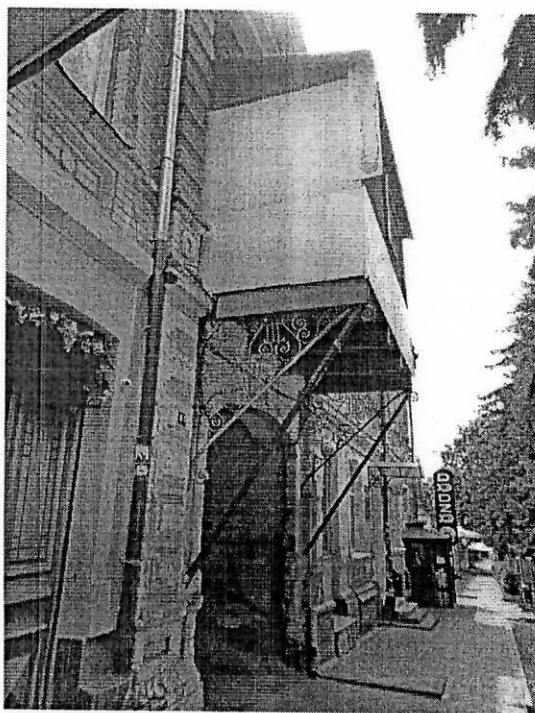


Фото 3. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в., расположен по адресу (местонахождение): Ставропольский край, г. Пятигорск, улица Дзержинского, 41. Балкон.



Фото 4. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в., расположен по адресу (местонахождение): Ставропольский край, г. Пятигорск, улица Дзержинского, 41. Балкон.

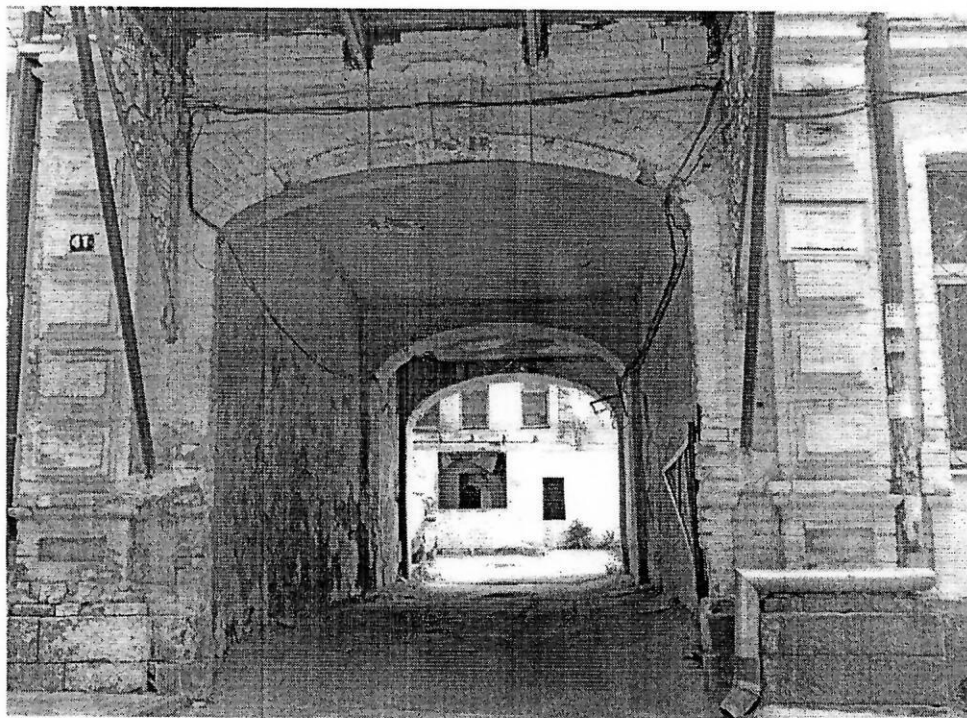


Фото 5. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в., расположен по адресу (местонахождение): Ставропольский край, г. Пятигорск, улица Дзержинского, 41. Арка.



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

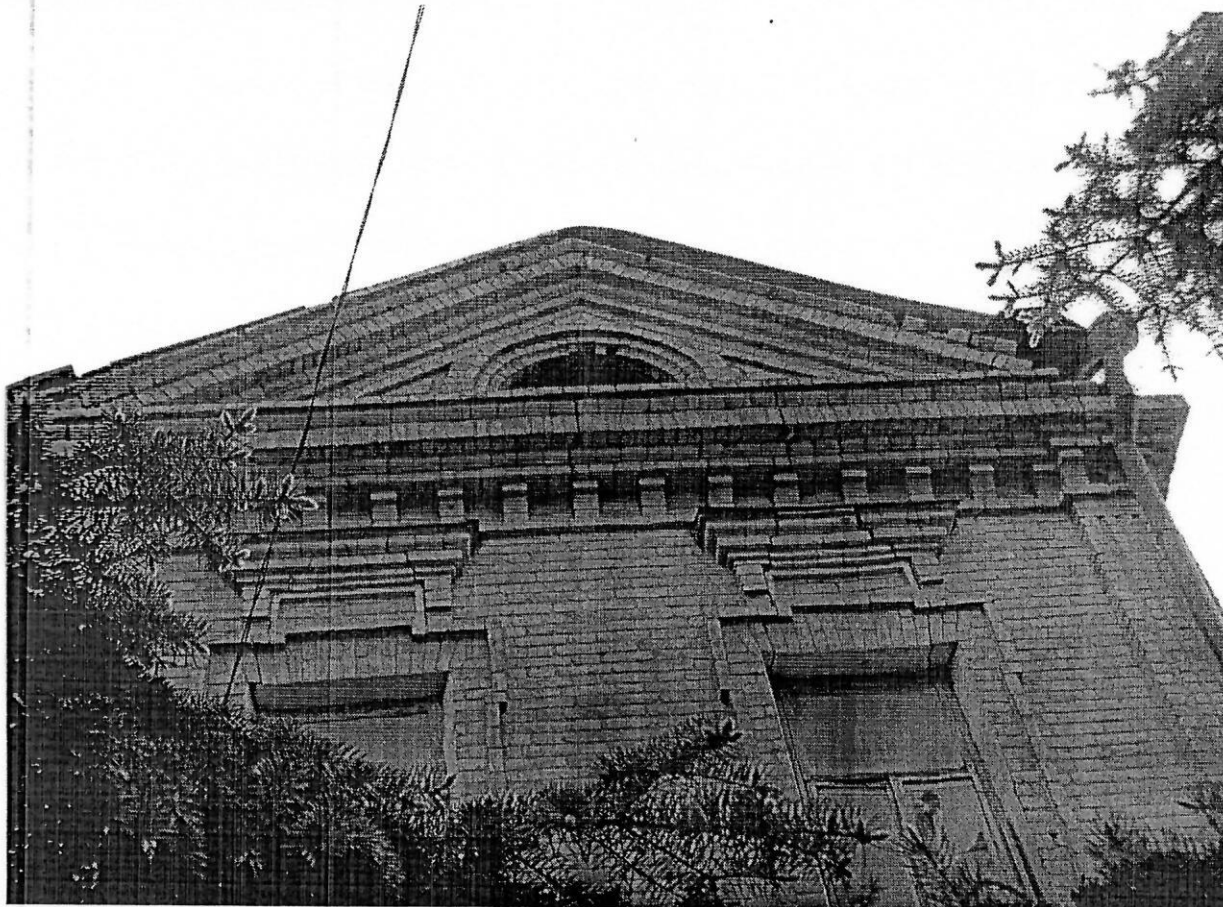


Фото 7. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в., расположен по адресу (местонахождение): Ставропольский край, г. Пятигорск, улица Дзержинского, 41.

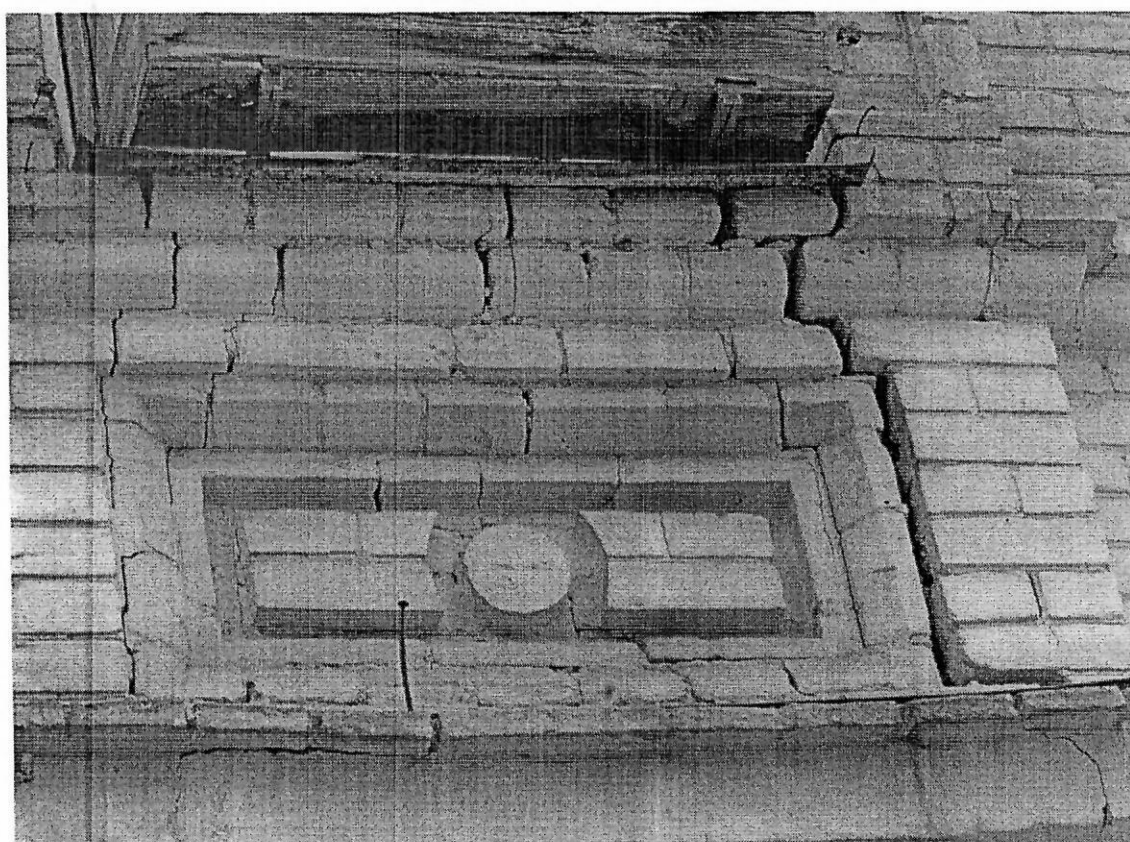


Фото 8-9. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в., расположен по адресу (местонахождение): Ставропольский край, г. Пятигорск, улица Дзержинского, 41. Трещины на главном фасаде.

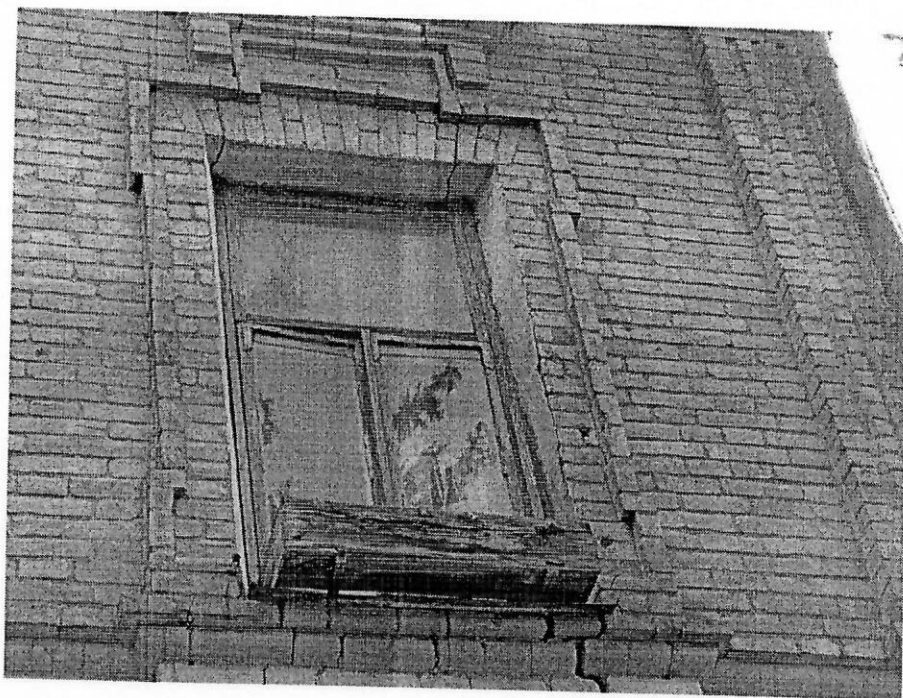


Фото 10. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в., расположен по адресу (местонахождение): Ставропольский край, г. Пятигорск, улица Дзержинского, 41. Окно второго этажа главного фасада.

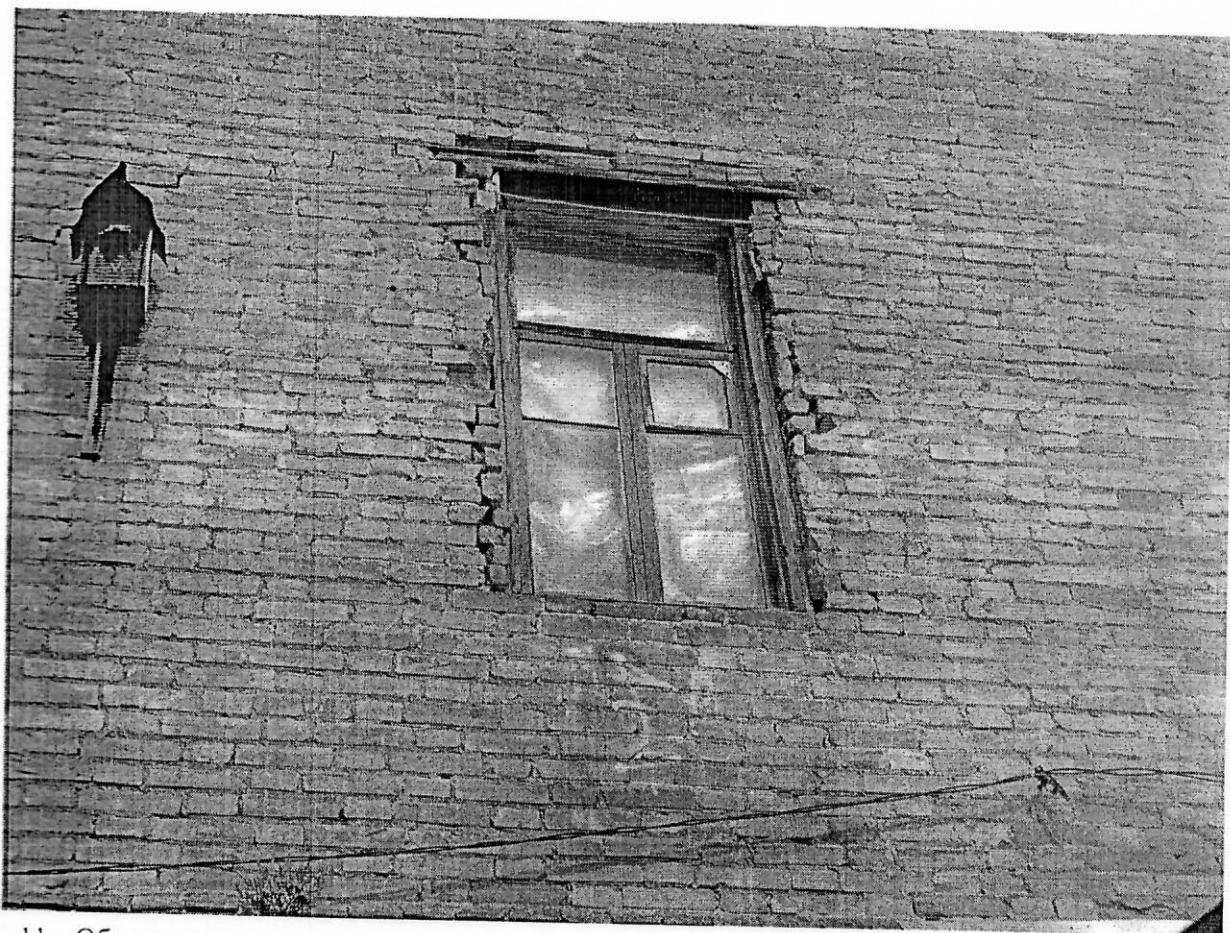


Фото 11. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в., расположен по адресу (местонахождение): Ставропольский край, г. Пятигорск, улица Дзержинского, 41. Окно на боковом фасаде.

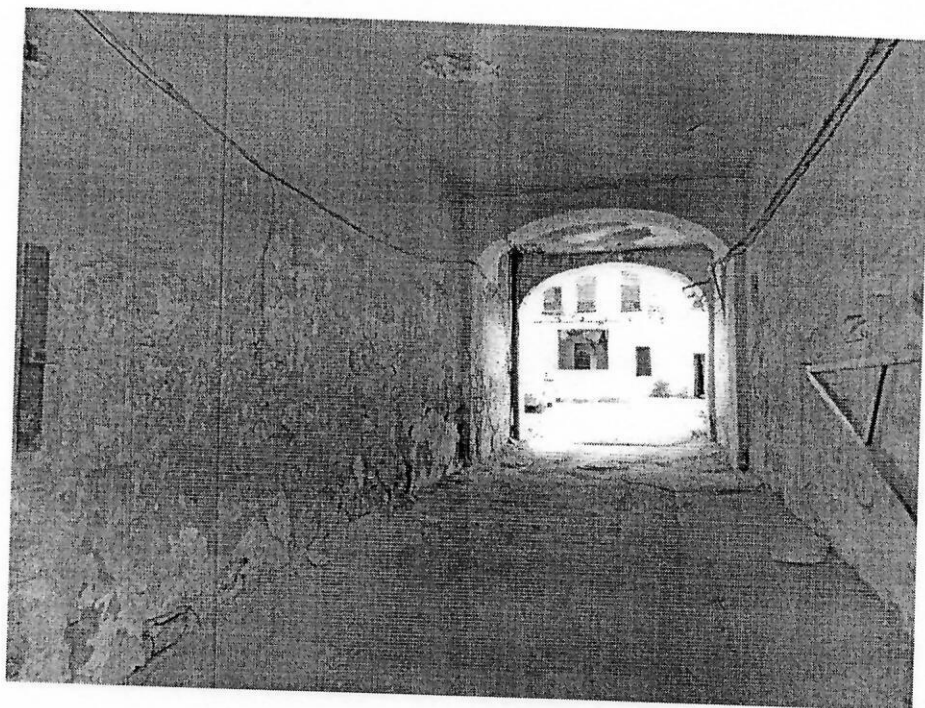


Фото 12. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в., расположен по адресу (местонахождение): Ставропольский край, г. Пятигорск, улица Дзержинского, 41. Въезд во двор через арку.



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

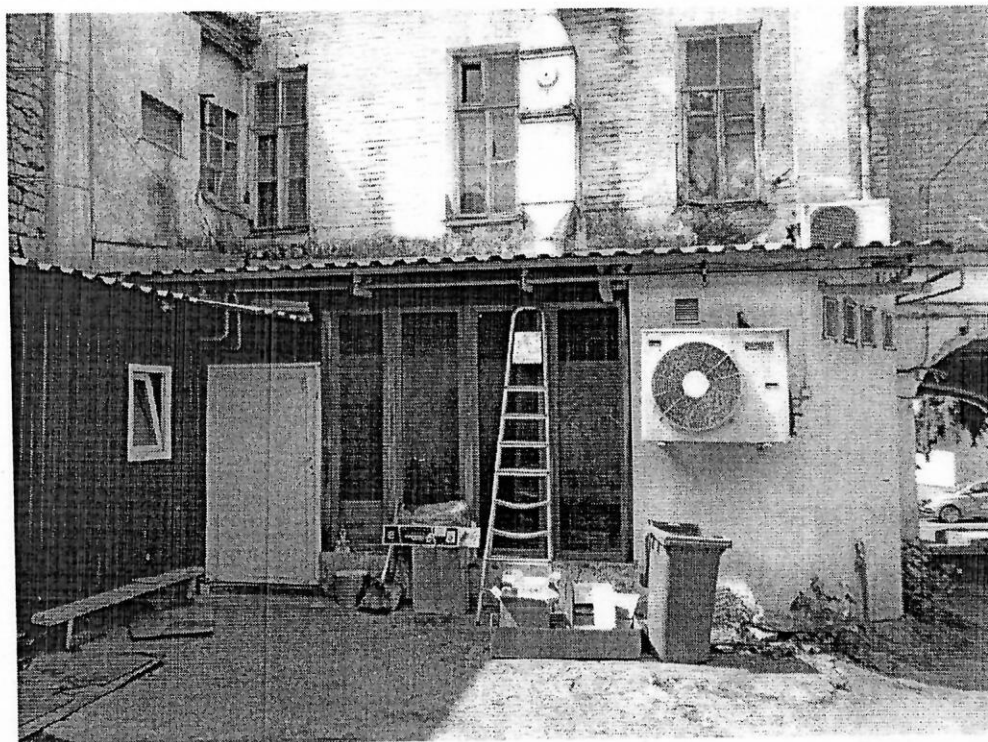


Фото 14-15. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в., расположен по адресу (местонахождение): Ставропольский край, г. Пятигорск, улица Дзержинского, 41. Фрагменты дворового фасада.