

Министерство культуры Саратовской области

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

собственника недвижимого объекта

культурного наследия (памятника истории и культуры)

«21» января 2015 г. № 10-01-03/5139-1

Саратовская обл., г. Балаково

Особняк Зайцева, нач. XIX в., расположенный по адресу: Саратовская обл., г. Балаково, ул. Братьев Захаровых, 92

(наименование и местонахождение памятника)

Балаковский муниципальный район Саратовской области

(наименование юридического лица собственника объекта культурного наследия)

в лице представителя главы администрации Балаковского муниципального района Саратовской области Чепрасова Ивана Васильевича

действующего на основании Устава, зарегистрированного Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 2 по Саратовской области от 01.08.2012 г., ОГРН 2126439018990

и именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», выдает настоящее охранное обязательство

Министерству культуры области

(наименование государственного органа охраны памятников)

и именуемому в дальнейшем «Госорган».

1. В соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) и Законом Саратовской области от 4 ноября 2003 года № 69-ЗСО «Об охране и использовании объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся на территории Саратовской области» Балаковского муниципального района Саратовской области в лице Управления по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района (постановление ВС РФ от 27.12.1991 г. № 3020-1)

(наименование юридического лица собственника объекта культурного наследия)

1. Обязуется:

Особняк Зайцева, нач. XIX в.; объект культурного наследия регионального значения, согласно Постановлению администрации Саратовской области от 21 июля 1993г. № 201; нежилое здание, общей площадью 497,6 кв.м.

(наименование и местонахождение объекта культурного наследия)

находящийся под охраной государства, в целях его дальнейшего сохранения как памятника истории и культуры

1.1. Использовать исключительно под органы власти и управления

(характер и цели использования)

1.2. Обеспечивать режим содержания памятника, а также производить ремонтно-реставрационные, консервационные и реставрационные работы, предусмотренные актом технического состояния с соблюдением указанных сроков, составляющим неделимое

целое с настоящим охранным обязательством, а также разовыми предписаниями «Госоргана».

ПРИМЕЧАНИЕ: прилагаемый акт фиксирует состояние памятника в момент выдачи охрannого обязательства, содержит описание предметов охраны памятника и отмечает перечень необходимых ремонтно-реставрационных и иных работ по срокам. Акт технического осмотра подлежит возобновлению не реже чем раз в пять лет, а в случаях, когда значительно изменилось состояние памятника в результате его реставрации или других причин – незамедлительно. Предмет охраны должен быть уточнен нормативно-правовым актом, утвержденным в соответствии с требованиями законодательства.

1.3. Содержать памятник и связанное с ним имущество в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом порядке, а также обеспечивать уборку прилегающей к нему территории (при наличии территории) от бытовых и промышленных отходов, содержать территорию памятника в благоустроенном состоянии, не допускать использование этой территории под новое строительство и другие хозяйственные нужды, а также не производить никаких пристроек к используемому памятнику истории и культуры и переделок как снаружи, так и внутри его.

1.4. Согласовывать в установленном законом порядке осуществление проектирования и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории объекта культурного наследия. Работы по сохранению объекта культурного наследия, в том числе по разработке проектной документации на производство работ по сохранению объекта культурного наследия, осуществлять на основании согласованного «Госорганом» задания и письменного разрешения «Госоргана», за исключением отдельных объектов культурного наследия федерального значения, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации.

1.5. Обеспечивать неизменность облика и интерьера объекта культурного наследия в соответствии с особенностями данного объекта, послужившими основанием для включения объекта культурного наследия в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и являющимися предметом охраны данного объекта.

Предмет охраны объекта культурного наследия: местоположение объекта, объемно-пространственная конфигурация здания, архитектурное убранство и кирпичный декор фасадов: раскреповка, фигурный карниз, аттикам, форма оконных проемов, наличники в виде парных кокошников, фигурные пилястры, сандрики и фартуки, металлический парапет. Интерьер – тянутые потолочные и настенные карнизы.

1.6. Производить размещение носителей информации (вывесок, рекламных установок) на фасадах объекта культурного наследия, решеток, козырьков, ограждений объекта культурного наследия, выполнять замену дверных и оконных заполнений исключительно с разрешения «Госоргана» на основании и в соответствии с согласованным проектом таких работ.

1.7. Привлекать к проведению работ по сохранению объекта культурного наследия индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, имеющих соответствующие лицензии на выполнение работ по сохранению объектов культурного наследия, выданные в установленном законом порядке.

1.8. При подготовке проектной документации и осуществлении производственных работ на объекте культурного наследия обеспечить их соответствие нормам и правилам проведения реставрационных, ремонтных и строительных работ на объекте культурного наследия.

1.9. Беспрепятственно допускать представителей «Госоргана» для контроля за выполнением правил содержания памятника, его территории и зон охраны, или для научного обследования. Обеспечить реализацию права граждан на доступ к объекту и его территории, в том числе возможность визуального восприятия внешнего облика объекта

культурного наследия, его фотофиксации и внешнего осмотра, на условиях в соответствии с приложением 3.

1.10. Немедленно извещать «Госорган» о всяком повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшим ущерб памятнику, и своевременно принимать соответствующие меры против дальнейшего разрушения или повреждения памятника и приведению его в порядок.

1.11. «Собственник» по согласованию с «Госорганом» вправе осуществлять страхование объекта культурного наследия (части объекта культурного наследия) в соответствии с действующим законодательством.

1.12. Своевременно производить поддерживающий текущий, капитальный ремонт памятника и работы по благоустройству независимо от сезона, а также ремонтно-реставрационные работы, в сроки, предусмотренные в прилагаемом акте.

1.13. Производить все ремонтно-реставрационные и другие работы по памятнику и его территории за свой счет и своими материалами в установленном федеральным и областным законодательством порядке. Осуществлять расходы по содержанию объекта культурного наследия.

1.14. Не проводить земляные работы в границах территории объекта культурного наследия без согласования с «Госорганом».

1.15. В случае обнаружения в процессе работ не известных ранее элементов объектов культурного наследия, представляющих историко-культурную ценность, в срок не позднее 3-х дней со дня обнаружения направить соответствующее письменное уведомление в «Госорган».

1.16. Соблюдать требования законодательства Российской Федерации в отношении порядка сохранения, содержания, использования и охраны объекта культурного наследия при передаче во владение и (или) пользование третьим лицам.

При передаче третьим лицам вещных прав на объект культурного наследия обеспечивать соблюдение указанными лицами условий охранного обязательства, в том числе путем включения в договоры требований о соблюдении условий охранного обязательства, касающихся использования объекта культурного наследия.

1.17. Для внесения необходимых изменений в учетную документацию своевременно письменно уведомлять «Госорган» о смене собственника (пользователя) объекта культурного наследия, всех изменениях, внесенных в техническую документацию объекта культурного наследия и связанного с ним земельного участка, с представлением копий соответствующих документов.

1.18. Представлять полные и достоверные сведения, подтверждающие выполнение условий охранного обязательства и мероприятий по сохранению объекта культурного наследия, указанных в акте технического состояния, с приложением необходимой документации, подтверждающей проведение соответствующих работ, их объем, характеристики применяемых материалов, технологий и методик, а также иные сведения, относящиеся к выполнению условий охранного обязательства

2. Ответственность «Собственника» за нарушение условий охранного обязательства.

2.1. Согласно ст. 61 Федерального закона за нарушение Федерального закона должностные лица, физические и юридические лица несут уголовную, административную и иную юридическую ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации. Лица, причинившие вред объекту культурного наследия, обязаны возместить стоимость восстановительных работ, а лица, причинившие вред объекту археологического наследия – стоимость мероприятий, необходимых для его сохранения, что не освобождает данных лиц от административной и уголовной ответственности, предусмотренной за совершение таких действий.

2.2. В случае нарушения «Собственником» требований охранного обязательства «Собственник» несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.3. В случае выявления нарушений условий охранного обязательства «Госорган» направляет «Собственнику» предписание об устранении нарушений, а в случае их не устранения «Собственником» в установленный срок обращается в суд с иском о понуждении «Собственника» выполнить условия охранного обязательства в натуре и (или) о взыскании с него убытков, причиненных нарушением условий охранного обязательства.

2.4. В случае если «Собственник» не выполняет требований к сохранению объекта культурного наследия или совершает действия, угрожающие сохранности данного объекта и влекущие утрату им своего значения, то бесхозяйственно содержащийся объект культурного наследия может быть изъят у «Собственника» в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3. Порядок действия охранного обязательства.

3.1. Охранное обязательство вступает в силу с момента подписания и является ограничением (обременением) права. При отчуждении памятника охранное обязательство сохраняет силу в отношении «Собственника» до переоформления имущественных прав. «Собственник» обязан уведомлять «Госорган» об отчуждении либо передаче объекта во владение (пользование) другим лицам.

Охранное обязательство с приложениями составляется:

- на объект культурного наследия регионального значения, выявленный объект культурного наследия в 2-х экземплярах («Госоргану» и «Собственнику»);
- на объект культурного наследия федерального значения в 3-х экземплярах («Госоргану», «Собственнику», федеральному органу, уполномоченному в сфере государственной охраны объектов культурного наследия).

3.3. Реквизиты «Собственника»:

Юридический адрес организации 413840, Саратовская область, г. Балаково, ул. Трнавского, 12

ОГРН 1026401410067 ИНН/КПП 6439034991/643901001

Счет № 40204810100000000305 ГРКЦ Банка России по Саратовской области г. Саратова.

Телефон (+7) 8453-62-38-70, 62-11-26, 8-906-303-23-12

Приложения к охранному обязательству:

1. Акт технического состояния объекта культурного наследия, фиксирующий состояние объекта культурного наследия на дату выдачи охранного обязательства, перечень и сроки проведения необходимых ремонтно-реставрационных и иных работ.

2. Фотофиксация объекта культурного наследия и занимаемых «Собственником» помещений.

3. Режим доступа к объекту культурного наследия.

Госорган	Собственник
Министерство культуры Саратовской области	Балаковский муниципальный район Саратовской области
Министр культуры Саратовской области Краснощекова Светлана Владимировна	Глава администрации Балаковского муниципального района Саратовской области Чепрасов Иван Васильевич (решение от 24.10.2013г. №606 (собрания Балаковского муниципального района Саратовской области))



А К Т

технического состояния памятника истории и культуры и определения плана работ по памятнику и благоустройству его территории

Мы, нижеподписавшиеся, консультант отдела охраны объектов культурного наследия министерства культуры Саратовской области Юркатам Кристине Сулевова (сотрудник структурного подразделения министерства культуры области, ответственный за составление акта)

с одной стороны, и собственник (представитель собственника) объекта культурного наследия Балаковский муниципальный район Саратовской области

(наименование юридического лица, Ф.И.О. физического лица собственника объекта культурного наследия) с другой стороны, составили настоящий Акт о том, что «20» октября 2014 г. нами произведен визуальный осмотр объекта культурного наследия, регионального значения, согласно Постановлению администрации Саратовской области от 21 июля 1993г. № 201

(категория историко-культурного значения)
Особняк Зайцева, кон. XIX в., расположенный по адресу: Саратовская обл., г. Балаково, ул. Братьев Захаровых, 92; нежилое здание, общей площадью 497,6 кв.м.
(наименование, местонахождение объекта культурного наследия)

находящегося в собственности Балаковского муниципального района Саратовской области, под органы власти и управления
(Ф.И.О. физического лица/наименование юридического лица)

В результате визуального осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПАМЯТНИКА

1. История, общее описание и состояние памятника Особняк построен в 1911 г. по проекту неизвестного архитектора из красного кирпича. Первоначально имело П-образную форму плана. Одноэтажное с цокольным этажом здание построено в стиле эклектики с использованием псевдорусского декора. Расположено на углу улиц Бр. Захаровых и Ленина. Имеет два парадных фасада. Угол и фланги фасадов акцентированы раскреповками стены с приподнятыми над общим карнизом фигурными, щедро декорированными аттиками. Окна здания крупные прямоугольной формы. Часть окон цокольного этажа заложены кирпичом. Фасады украшены архитектурными элементами из фигурного кирпича: наличники в виде парных кокошников, фигурные пиластры, сандрики и фартуки. На фасаде улицы Ленина сохранился металлический паранет. Крыша вальмовая, шиферная. Территория около памятника благоустроена.

(в пункте дается краткая характеристика состояния здания или комплекса как памятника истории и культуры в целом, справка о датах и истории его сооружения)

2. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов памятника:

а) общее состояние: работоспособное

б) фундаменты: кирпичный, ленточный по естественному основанию, глубокого заложения, состояние работоспособное. Происходит неравномерная просадка отдельных участков фундамента.

в) цоколи и отмостка около них: Цоколь – кирпичный, со стороны уличных фасадов окрашен и оштукатурен, наблюдается многочисленная утрата штукатурного слоя и выветривание кирпичной кладки, швов, трещины раскрытием до 3 мм, биопоражения. Состояние неудовлетворительное. Отмостка: со стороны главного, дворового и бокового фасадов – сплошное асфальтное покрытие: неровности в покрытии, отслоение от цоколя здания; со стороны двора. Состояние неудовлетворительное.

д) крыша: (стропила, фермы, обрешетка, кровли, водометы, водосточные желоба и трубы и т.п.) Кровля вальмовая, шиферная по деревянной обрешетке. Состояние неудовлетворительное. На фасадах водосток не организован. Состояние неудовлетворительное.

е) главы, шатры, их конструкция и покрытие: отсутствуют

ж) лестницы: отсутствуют

з) внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах): Одноэтажное с цокольным этажом здание построено в стиле эклектики с использованием псевдорусского декора. Расположено на углу улиц Бр. Захаровых и Ленина. Имеет два парадных фасада. Угол и фланги фасадов акцентированы раскреповками стены с приподнятыми над общим карнизом фигурными, щедро декорированными аттиками. Окна здания крупные прямоугольной формы. Часть окон цокольного этажа заложены кирпичом. Фасады украшены архитектурными элементами из фигурного кирпича: наличники в виде парных кокошников, фигурные пилястры, сандрики и фартуки. На фасаде улицы Ленина сохранился металлический парапет. Состояние кирпичного декора неудовлетворительное, наблюдаются многочисленные трещины раскрытием до 10 мм, выветривание кирпичной кладки.

3. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов памятника:

а) общее состояние: неудовлетворительное

б) перекрытия (плоские, сводчатые): Перекрытия плоские - деревянные по деревянным балкам. Отделка потолков - штукатурка по дранке. На потолках - сеть мелких трещин волосяного характера, продольная трещина вдоль коридора 1-го этажа, раскрытием 2-3 мм, следы протечек кровли, шелушения. Состояние неудовлетворительное.

в) полы: отделка пола различна: керамическая плитка напольная, линолеум, доска, состояние неудовлетворительное, мраморная плитка. Наблюдается неравномерность и износ покрытия.

г) стены, их состояние и связи: Стены выполнены из красного кирпича на известковом растворе толщиной 3-3,5 кирпича. Внутренняя отделка помещений здания - штукатурка, масляная окраска, стеновые панели фанерные покрытые лаком, кафельная плитка, облицовка мраморной плиткой. Состояние неудовлетворительное. Наблюдаются трещины, шелушения окрасочных слоев, следы биопоражения, повышенная влажность.

д) столбы, колонны: Отсутствуют.

е) двери и окна: Оконные проемы деревянные с исторической расстекловкой. Состояние неудовлетворительное. Дверные проемы деревянные филенчатые - состояние их неудовлетворительное, входные двери металлические и деревянные. Состояние неудовлетворительное. На всех поверхностях заметны следы шелушения и намокания, а также рассыхание поверхностей. Часть окон цокольного этажа заложены кирпичом.

ж) лестницы: Лестница ведущая на первый этаж деревянная по деревянным косоурам, «Г»-образная в плане, облицована мраморной плиткой. Состояние удовлетворительное. Состояние удовлетворительное.

з) лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения (в т.ч. печи и камины, иконостасы и киоты): сложный тянутый потолочный и настенный карниз. Состояние неудовлетворительное. Наблюдаются намокания и волосяные трещины, шелушения штукатурного слоя.

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 и ограда: Территория замкнутая. Ограждение современное металлическое. Территория благоустроена.

7. Предмет охраны объекта культурного наследия: местоположение объекта, объемно-пространственная конфигурация здания, архитектурное убранство и кирпичный декор фасадов: раскреповка, фигурный карниз, аттикам, форма оконных проемов, наличники в виде парных кокошников, фигурные пилястры, сандрики и фартуки, металлический парапет. Интерьер – тянутые потолочные и настенные карнизы.

II. ПЛАН РЕМОНТНО – РЕСТАВРАЦИОННЫХ РАБОТ И БЛАГОУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

В целях сохранения памятника и создания нормальных условий для его использования «Собственник» обязан провести следующие работы:

№ п/п	Наименование исследовательской и проектно-сметной документации	Сроки выполнения
1.	Разработать проект информационной надписи со сведениями о здании-памятнике, согласовать с Госорганом	До 20.03.2015г.
2.	Провести инженерно-техническое обследование основных строительных конструкций здания	До 01.07.2016 г.
3.	Разработать научно-проектную документацию на ремонтно-реставрационные работы внешнего и внутреннего облика здания, на основании инженерно-технического обследования основных строительных конструкций здания, согласовать с Госорганом	До 01.04.2017 г.
№ п/п	Наименование ремонтно-реставрационных работ	Сроки выполнения
1.	Изготовить и установить информационную надпись со сведениями о здании-памятнике, согласованной с Госорганом	До 20.06.2015 г.
2.	Выполнить монтаж и ремонт отмостки по всему периметру здания	До 01.08.2015 г.
3.	Установить водосточную систему	До 01.08.2015 г.
4.	Выполнить ремонтно-реставрационные работы, на основании научно-проектную документацию, согласованной с Госорганом	До 01.04.2018 г.
5.	Содержать прилегающую территорию в надлежащем состоянии.	До 01.12.2019 г.

Примечание: Ремонтно-реставрационные работы на объекте культурного наследия должны осуществляться на основании проектной документации, согласованной с Министерством культуры Саратовской области и с соблюдением требований Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ ст. 45 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Организации, осуществляющие проектирование и производство работ на объекте культурного наследия, должны иметь лицензию на указанные виды работ, выданную федеральным органом охраны объектов культурного наследия.

III. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

1. Объект культурного наследия может быть использован собственником только с соблюдением условий, предусмотренных Федеральным законом № 73-ФЗ ст. 45 от 25 июня 2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ».

2. Все подлинные материалы обследований, обмеров, фиксации, проектов заключений, отчетов, исполняемые проектными организациями или мастерскими реставрации памятников по заказу собственника по мере их изготовления, передаются собственником в



Министерство культуры области

(государственного органа охраны памятников)

в 10-дневный срок после их получения безвозмездно.

Приложение:

1. Фотоматериалы - фотографии, фиксирующие внешнее и внутреннее состояние объекта культурного наследия и состояние помещений, занимаемых собственником (снимки общего вида, фасадов, основных особенностей, подлежащих обязательному сохранению (главных элементов, деталей, фрагментов) - на 6 л. 2 экз.
2. Схема фото фиксации - на 2 л., 2 экз.

Представитель Госоргана	Собственник
консультант отдела охраны объектов культурного наследия министерства культуры Саратовской области Юркатам Кристине Сулевова	Глава администрации Балаковского муниципального района Саратовской области Чернышев Иван Васильевич
	

Фотофиксация: Особняк Зайцева, кон. XIX в.
расположенный по адресу: Саратовская обл., г. Балаково, ул. Братьев Захаровых, 92



Фото 1 Главный фасад

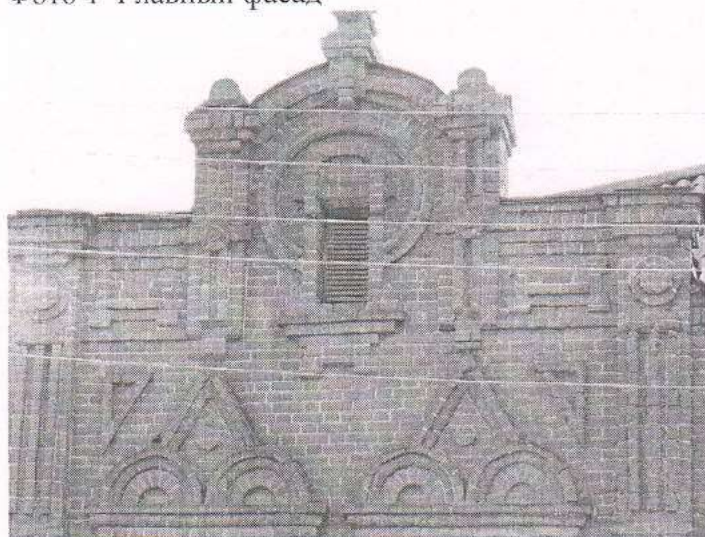


Фото2 Фрагмент главного фасада



Фото 3 Главный фасад по ул. Ленина



Фото 4. Фрагмент дворового фасада



Фото 5. Фрагмент дворового фасада



Фото 6 Дворовое пространство



Фото 7 Дворовый фасад



Фото 8 Дворовое пространство



Фото 9 Цокольная часть фасада



Фото 10. Обследуемые помещения, цокольный этаж



Фото 11. Обследуемые помещения, цокольный этаж

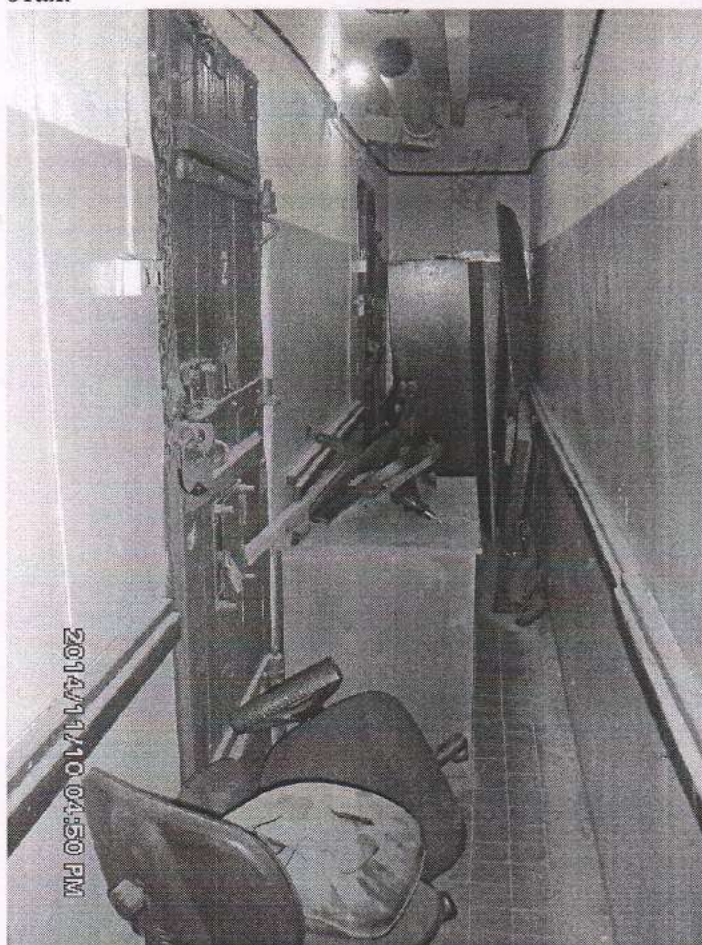


Фото 12. Обследуемые помещения, цокольный этаж

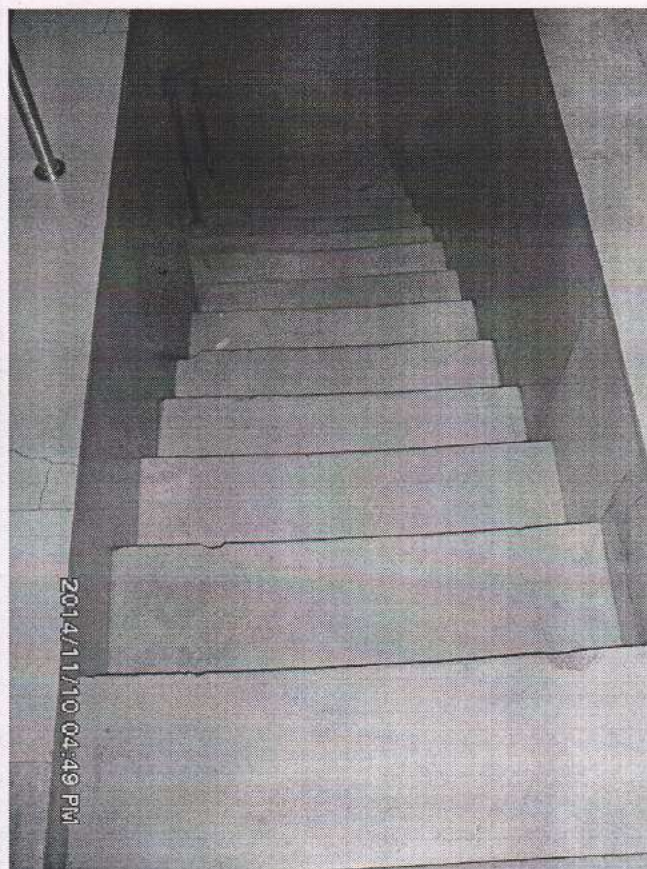


Фото 13. Обследуемые помещения, лестничный марш на первый этаж

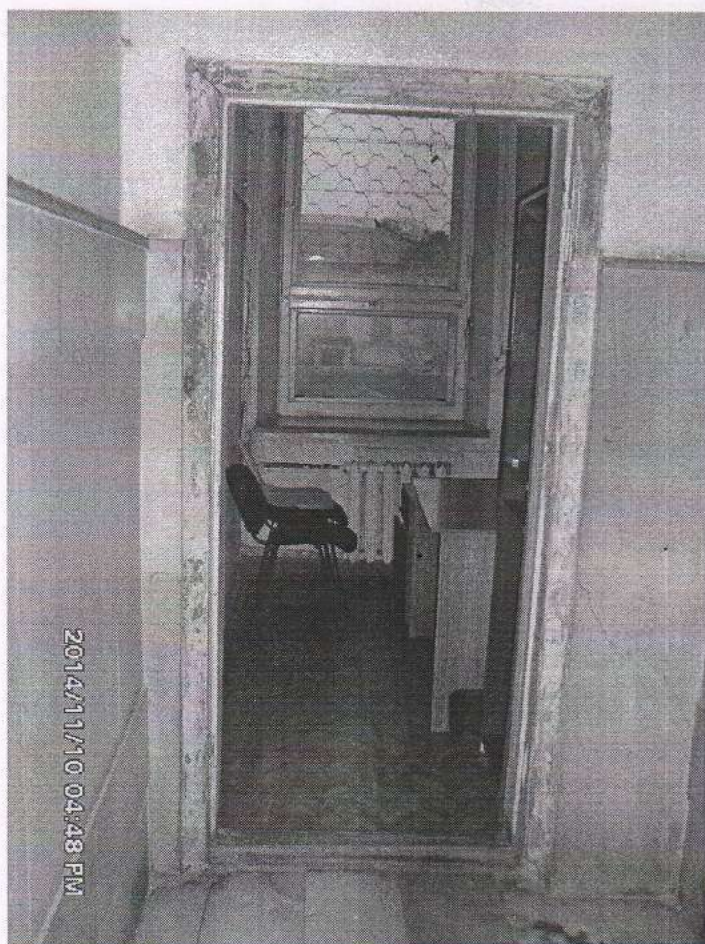


Фото 14 Обследуемые помещения, первый этаж



Фото 15 Обследуемые помещения, первый этаж



Фото 16 Обследуемые помещения, цокольный этаж

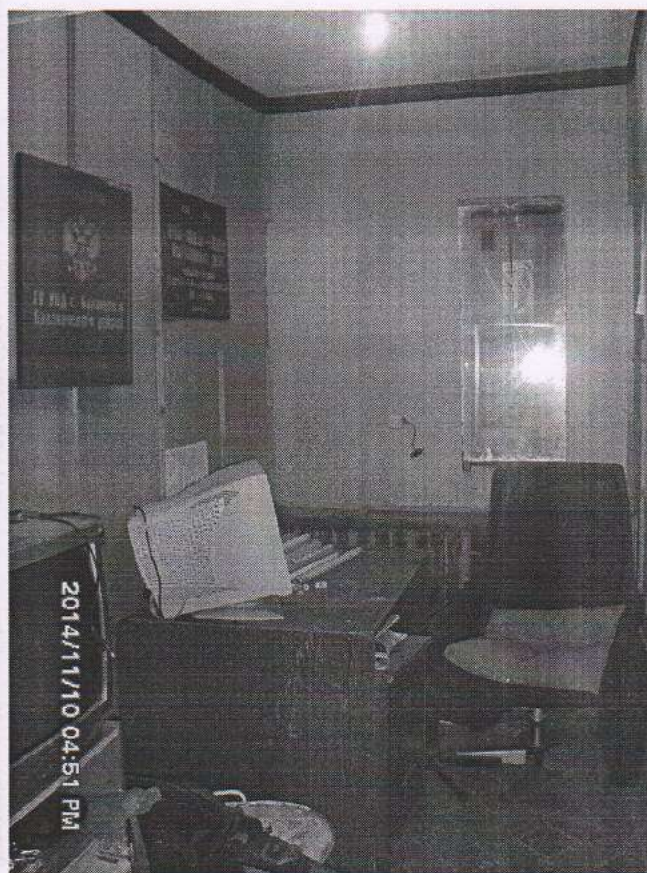


Фото 17 Обследуемые помещения, цокольный этаж



Фото 18 Обследуемые помещения, 1 этаж



Фото 19 Обследуемые помещения, 1 этаж

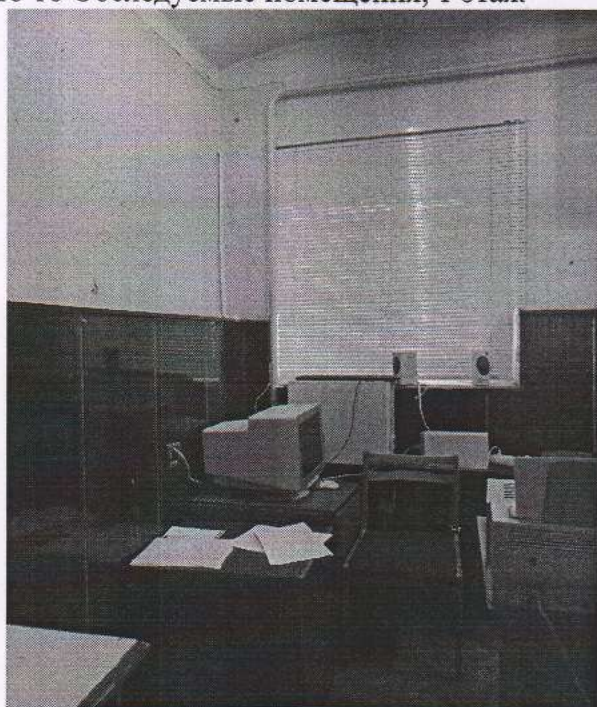


Фото 20. Обследуемые помещения, 1 этаж



Фото 21. Обследуемые помещения, 1 этаж



Фото 22. Обследуемые помещения, 1 этаж



Фото 23. Обследуемые помещения, 1 этаж



Фото 24. Обследуемые помещения, 1 этаж, коридор



Фото 25. Обследуемые помещения, 1 этаж, коридор

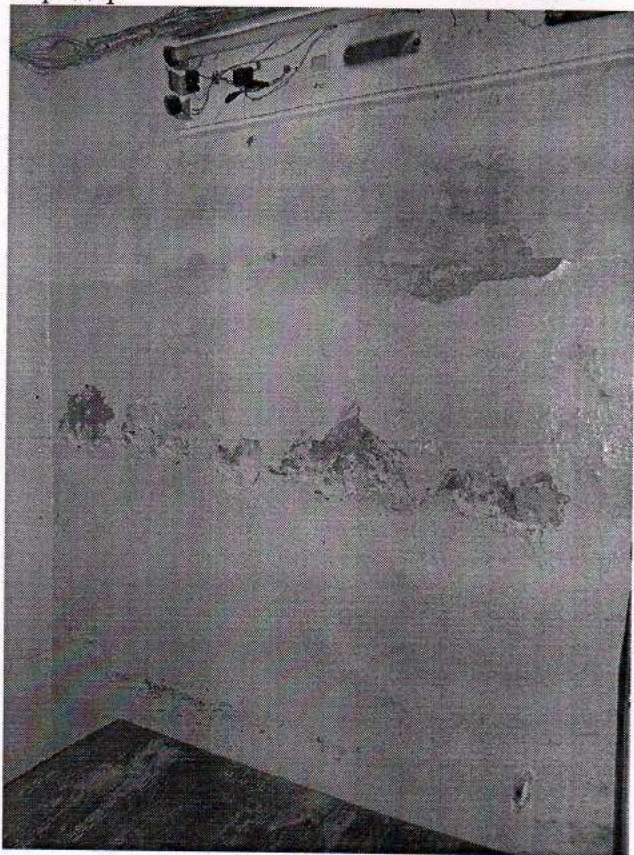


Фото 26. Обследуемые помещения, 1 этаж

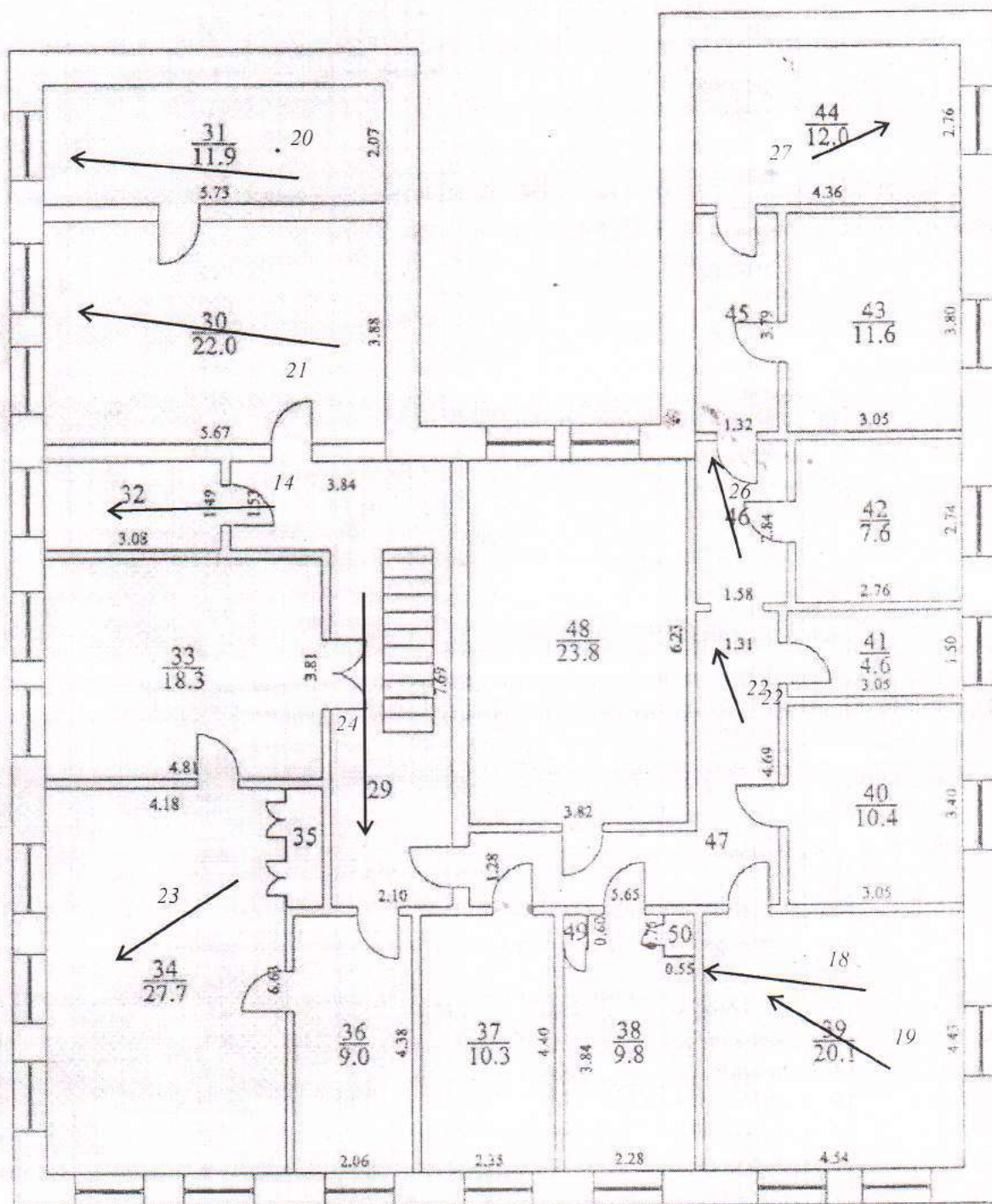


Фото 27. Обследуемые помещения, 1 этаж

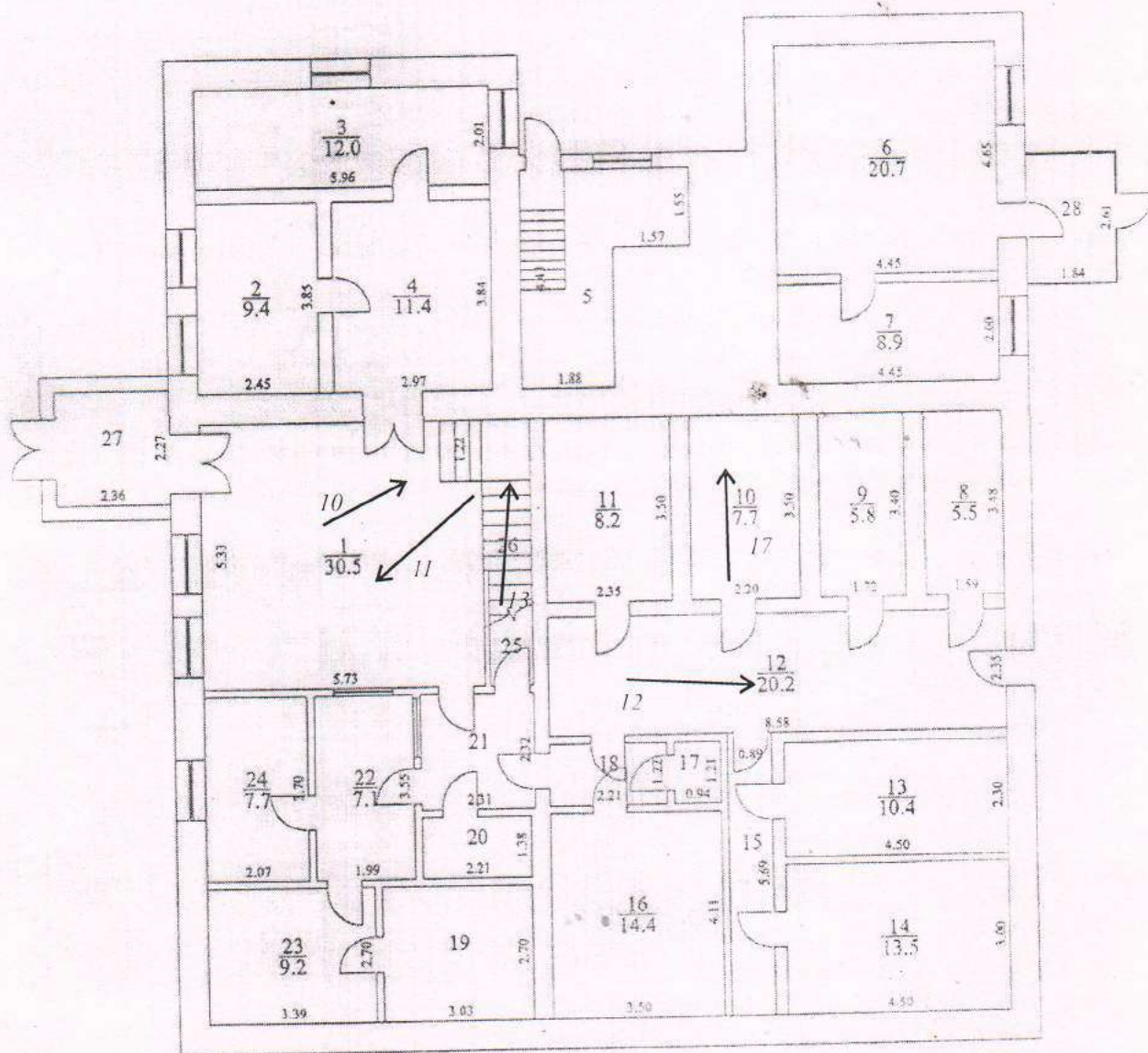
Схема фото фиксации:

Поэтажный план

лит. А - 2 этаж



Поэтический план
А, А1, а, а1 - 1 э



**Порядок доступа
к объекту культурного наследия**

Особняк Зайцева, кон. XIX в.,
расположенный по адресу: Саратовская обл.,
г. Балаково, ул. Братьев Захаровых, 92

Доступ в здания представителей «Госоргана» для контроля за выполнением правил содержания памятника, его территории и зон охраны, или для научного обследования,

обеспечение реализации права граждан на доступ к объекту и его территории, в том числе возможность визуального восприятия внешнего облика объекта культурного наследия, его фотофиксации и внешнего осмотра:

с понедельника по пятницу, с 10-00 до 18-00.

«Госорган»

Министр культуры
Саратовской области
Краснощекова
Светлана Владимировна

(должность, фамилия имя и отчество, подпись)



«Собственник»

Балаковский муниципальный район
Саратовской области
Глава администрации
Балаковского муниципального
района
Саратовской области
Чепрасов Иван Васильевич

