

Условия охранного обязательства
здания по адресу: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Чернышевского, д. 33

Условия охранного обязательства включены в договор купли-продажи в соответствии с проектом охранного обязательства объекта культурного наследия федерального значения, который будет заключен между собственником и Департаментом культуры, туризма и охраны объектов культурного наследия Вологодской области, именуемым в дальнейшем «Госорган».

Предмет охраны объекта культурного наследия:

Градостроительное значение:

- фиксирует угол на перекрестке ул. Чернышевского и ул. Горького;
- является высотной доминантой квартала в исторической среде города;
- формирует исторически сложившиеся силуэты в развертках ул. Чернышевского и ул. Горького.

Объемно-пространственная и конструктивная схема:

- здание одноэтажное, кирпичное, П-образное в плане, с двумя крупными ризалитами со стороны дворового фасада, усложненными входными тамбурами со срезанными углами;
- пожарная каланча, возвышающаяся над передней частью здания, в форме стройной, слегка сужающейся кверху квадратной башни с завершением в виде смотровой палатки с обходной галереей;
- размеры здания, основные габариты, высотные отметки;
- исторические конструкции: капитальные стены, тип и конструкция перекрытий, конструкция стропильной системы;
- коробовый свод с распалубками в помещении южного ризалита;
- конфигурация кровли и тип кровельного покрытия здания и каланчи.

Композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов:

- внешний облик всего здания и отдельных частей, деталей фасадов;
- местоположение, размеры и форма, исторический материал исполнения и рисунок оконных и дверных проемов;
- ризалит центральной части фасада по ул. Чернышевского, образованный основанием каланчи;
- венчающий карниз, состоящий из двух полочек, образованных простым выносом рядов кирпичной кладки и деревянной выносной части;
- слуховые окна на кровле;
- квадратный руст стен;
- угловые пилястры, обработанные хвостовым рустом;
- симметричная композиция фасада по ул. Чернышевского с дверным проемом в центре и тремя окнами по сторонам;
- ложные окна дворового фасада на торцах ризалитов;
- окна каланчи, расположенные в четыре яруса;
- арочные перемычки окон, декорированные широкими рустованными бровками;

- большие прямоугольные проемы смотровой палатки, покрытой четырехскатной кровлей;
- обходная галерея, опирающаяся на массивный карниз большого выноса;
- металлическое ограждение галереи.

Планировочная структура и элементы архитектурного оформления интерьеров здания:

- планировка здания в капитальных стенах;
- расположение и габариты дверных проемов.

1. Предмет охраны объекта культурного наследия: «Здание пожарной каланчи, 1853 г.», расположенный по адресу: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Чернышевского, д. 33, поставленный под государственную охрану Указом Президента Российской Федерации от 20 февраля 1995 г. № 176 «Об утверждении перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения», именуемый в дальнейшем «объект культурного наследия», находится под охраной государства, в целях его дальнейшего сохранения как памятника истории и культуры используется исключительно под нежилые помещения.

2. Техническое состояние объекта культурного наследия.

2.1. Общее состояние памятника:

Здание городского полицейского участка 3-й части с пожарной каланчой построено одновременно с двумя такими же зданиями в других частях Вологды в 1853 г.

Здание полицейского участка и пожарной части расположено на углу квартала при пересечении двух улиц. Его передний восточный фасад выходит на ул. Чернышевского, боковой, южный фасад обращен к ул. Горького. Одноэтажное кирпичное здание выстроено в формах позднего ампира. Стены снаружи оштукатурены и выкрашены охрой. Детали декора побелены. П-образный в плане объем, покрытый вальмовой крышей, имеет со стороны дворового фасада два крупных симметричных ризалита, усложненных на внутренних углах двумя входными тамбурами со скошенными углами. По центру над передней частью здания возвышается пожарная каланча, представляющая собой стройную, слегка сужающуюся кверху, квадратную башню, которую венчает каркасной конструкции смотровая палатка с обходной галереей. Основание каланчи немного выступает за линию переднего фасада, образуя в его центральной части ризалит небольшого выноса.

В советское время в центральной части здания разобрана одна капитальная стена, заложено несколько проемов, заменены лестницы, ведущие на каланчу. На переднем фасаде и боковых фасадах заложено по одному окну, в окно превращен дверной проем в центре дворового фасада.

В 2005 году выполнен проект реставрации и приспособления здания, согласован в Росохранкультуре.

В 2006 г. были начаты ремонтно-реставрационные работы, предполагающие восстановление первоначального облика фасадов и приспособление интерьера под ресторан. Восстановлена смотровая палатка и выполнена реставрация фасадов, заменена крыша. Внутри начаты реставрационные работы.

К настоящему времени на фасадах требуется проведение ремонтных работ. Здание не эксплуатируется.

2.2. Состояние внешних архитектурных и конструктивных элементов памятника:

а) Общее состояние: конструкции находятся в работоспособном состоянии, внешний облик в удовлетворительном состоянии;

б) Фундаменты: напрямую не исследовались. Визуально просадок не обнаружено;

в) Цоколи и отмостки около них: цоколь кирпичный, оштукатурен, часть цокольной части скрыта культурным слоем. Отмостка отсутствует везде. Вертикальная планировка не выполнена;

г) Стены наружные: выполнены из кирпича на цементно-известковом растворе, стены оштукатурены и окрашены. На северном углу дома устроен контрфорс. Стены находятся в хорошем состоянии;

д) Крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы): в результате проведения ремонтно-реставрационных работ замены конструкции крыши, высотные отметки и форма кровли не изменены. Покрытие кровли из профилированного металла, снаружи окрашено в зеленый цвет, уложено на металлические ригели. Состояние хорошее;

е) Главы, шатры, их конструкция и покрытие: отсутствуют;

ж) Внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах): декор здания носит плоскостной характер. По верху стен, целиком покрытых квадратным рустом, проходит венчающий карниз, состоящий из двух полочек, образованных простым выносом рядов кирпичной кладки и деревянной выносной части. Углы закреплены пилястрами, обработанными хвостовым рустом. Передний фасад обладает симметричной композицией с дверным проемом в центре и тремя окнами по сторонам. На боковых фасадах неравномерно расположено по шесть окон. На дворовом фасаде на торцах ризалитов сделаны ложные окна, на срезанных выступах и в центре - дверной проем, превращенный в настоящее время в окно. Фасады каланчи прорезаны окнами, размещенными в четыре яруса.

2.3. Состояние внутренних архитектурных, конструктивных и декоративных элементов памятника:

а) Общее состояние: состояние внутренних конструкций работоспособное, внешний облик в удовлетворительном состоянии. Интерьеры не сохранились, планировка изменена, помещения захламлены строительным мусором;

б) Перекрытия (сводчатые, плоские): не сохранились;

в) Полы: отсутствуют;

г) Стены внутренние (материал, конструкция, состояние, связи): внутренние капитальные стены выполнены из кирпича. Состояние хорошее. Часть проемов заложена, частично выполнены новые. Со стороны улицы Чернышевского в арочном дверном проеме сохранилась отделка штукатуркой;

д) Столбы, колонны: отсутствуют;

е) Дверные и оконные проемы и их заполнение: оконные заполнения современные, деревянные, выполнены в стилистике здания. Двери поздние, временные. Подлинные двери не сохранились;

ж) Лестницы и крыльца: на смотровую площадку ведет временная деревянная лестница, выполненная из необработанной обрезной доски;

з) Лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения: отсутствуют.

2.4. Живопись (монументальная, станковая, материал, сюжет): отсутствует.

2.5. Предметы прикладного искусства (мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, художественный металл, иконостасы и т.п.): отсутствуют.

2.6. Отопление, вентиляция, канализация: отсутствует.

2.7. Сад, парк, двор, ворота, ограда (характеристика территории памятника): земельный участок не благоустроен, с восточной стороны выполнено ограждение из необработанной деревянной доски, двор захламлен.

3. План ремонтно-реставрационных работ на объекте культурного наследия, благоустройства его территории:

Выполнить наружные ремонтные работы - 2014 год.

Разработать проект приспособления здания - 2014-2015 годы.

В соответствии с разработанным проектом выполнить полный комплекс ремонтно-реставрационных работ - 2015-2018 годы.

Выполнить благоустройство территории - 2016 - 2018 годы.

4. В соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» собственник объекта культурного наследия, именуемый в дальнейшем «Собственник», обязуется:

4.1. Обеспечить режим содержания объекта культурного наследия, а также проводить реставрационные, ремонтные и иные работы в объемах и сроки, предусмотренные в техническом отчете о состоянии объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - технический отчет), являющемся неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства, а также разовыми предписаниями Госоргана.

Примечание: технический отчет подлежит возобновлению не реже 1 (одного) раза в 5 (пять) лет, а в случаях, когда значительно изменилось состояние объекта культурного наследия, - незамедлительно.

Технический отчет составляется на объект культурного наследия в целом. Работы, указанные в акте технического состояния, и работы по содержанию территории объекта культурного наследия выполняются Собственником помещений, пропорционально занимаемым площадям.

4.2. Содержать объект культурного наследия и все связанное с ним имущество в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом порядке, а также содержать необходимый для обслуживания объекта культурного наследия персонал.

В случае если для содержания объекта культурного наследия в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, необходимо выполнить работы, которые не предусмотрены актом технического состояния либо актами текущего осмотра, Собственник обязан обратиться к Госоргану за разрешением на производство работ и выполнить работы в соответствии с условиями полученного разрешения.

4.3. Содержать в благоустроенном состоянии территорию памятника, не допускать пристроек к объекту культурного наследия, не возводить новые строения и сооружения в пределах его территории и переделок памятника как снаружи, так и внутри него.

4.4. Получать письменное разрешение Госоргана на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия. Выполнять работы по сохранению объекта культурного наследия на основании и в соответствии с согласованной Госорганом проектной документацией. Разработка документации осуществляется

на основании задания, выдаваемого Госорганом, по заявлению Собственника (Пользователя) и с учетом мнения Собственника.

4.5. Не занимать помещений объекта культурного наследия под жилье как постоянного, так и временного характера, если таковое использование не оговорено настоящим охранным обязательством.

4.6. Беспрепятственно допускать представителей Госоргана для контроля выполнения правил содержания объекта культурного наследия, его территории.

Предоставлять представителям Госоргана всю необходимую для осуществления указанного контроля документацию.

Допуск осуществляется при предъявлении представителем Госоргана действительного служебного удостоверения или доверенности.

4.7. Немедленно извещать Госорган (в том числе посредством телефонограммы или факсограммы) о всяком повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем ущерб, а также создающем угрозу нанесения ущерба объекту культурного наследия, и своевременно принимать соответствующие меры против дальнейшего разрушения или повреждения объекта культурного наследия и по приведению его в надлежащее состояние.

4.8. Обеспечить неизменность облика и интерьера объекта культурного наследия в соответствии с особенностями данного объекта, послужившими основанием для включения объекта культурного наследия в реестр и являющимися предметом охраны данного объекта.

4.9. Не производить работы, изменяющие предмет охраны.

4.10. Не использовать объект культурного наследия и его территорию:

- под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих интерьер памятника, его фасад, территорию и водные объекты, а также материалов, имеющих паргазообразные и иные выделения;

- под производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции памятника, независимо от их мощности;

- под производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для памятника температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ.

4.11. Обеспечивать доступ гражданам в используемые помещения объекта культурного наследия для осмотра.

Срок и порядок доступа граждан в помещения объекта культурного наследия, интерьер которых является предметом охраны, определяются Собственником по согласованию с Госорганом и указываются на носителе информации, устанавливаемом на объекте культурного наследия.

4.12. Иметь в используемом объекте культурного наследия противопожарное оборудование, обеспечить соблюдение мер пожарной безопасности.

4.13. Страховать в установленных законодательством случаях и при наличии соответствующего финансирования объект культурного наследия и связанные с ним произведения искусства на случай его полного или частичного физического разрушения.

4.14. Производить реставрационные, ремонтные и иные работы по сохранению объекта культурного наследия за свой счет и своими материалами в порядке и сроки, установленные актом технического состояния. Обеспечивать указанные работы всей научно-проектной и технической документацией, а именно:

обмерами, проектами и научными исследованиями объекта культурного наследия. Вся документация и материалы по исследованию и фотофиксации объекта культурного наследия передаются Собственником Госоргана в 10-дневный срок после их утверждения, в 1 экз., безвозмездно.

Работы по сохранению объекта культурного наследия выполнять силами юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, обладающих лицензией, если запланированные работы подлежат лицензированию.

В течение 3 (трех) дней со дня окончания выполнения работ (этапа работ) посредством письменного сообщения вызывать представителя Госоргана для составления с его участием акта о выполненных работах (этапах работ).

4.15. Незамедлительно проинформировать Госорган в случае обнаружения в процессе проведения работ объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия.

4.16. Обеспечивать охрану объекта культурного наследия с целью пресечения действий третьих лиц, причиняющих или создающих угрозу причинения ущерба объекту культурного наследия или его территории.

4.17. Производить установку носителей информации на объекте культурного наследия, а также решеток, козырьков, ограждений исключительно с разрешения либо решения (в отношении информационных надписей и обозначений) Госоргана.

Эскизный проект (образец) носителя информации, решетки, ограждения Собственник обязан предварительно согласовать с Госорганом.

5. В случае обнаружения Госорганом самовольных пристроек, переделок, искажающих первоначальный вид объекта культурного наследия, таковые должны быть устранены, демонтированы за счет Собственника в срок, определяемый предписанием Госоргана.

6. Если использование объекта культурного наследия создает угрозу для сохранности монументальной живописи и других произведений искусства, имеющихся в нем, Госорган вправе предложить Собственнику, а последний обязан в целях сохранения этих ценностей изменить характер использования объекта культурного наследия.

7. Собственник обязуется без согласия Госоргана:

- не выполнять земляные работы, не связанные с выполнением работ, согласованных Госорганом;
- не изменять целевое назначение объекта культурного наследия;
- не устанавливать дополнительное стационарное санитарно-техническое и (или) термическое оборудование (печи, нагреватели).

8. В случае прекращения права собственности Собственник обязан сообщить об этом Госоргану в течение 30 дней с момента прекращения права.

9. В случае изменения адреса регистрации, адреса жительства Собственник обязан сообщить об этом Госоргану в течение 30 дней со дня изменения адреса.

10. Собственник несет ответственность за нарушение требований сохранения объекта культурного наследия в соответствии с действующим законодательством.

11. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения Собственником обязательств, предусмотренных настоящим охранным обязательством, Госорган в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации вправе взыскать с Собственника неустойку (штраф) в размере 20 000 (двадцати тысяч) рублей за каждый случай нарушения.

12. Уплата неустойки (штрафа) не освобождает Собственника от исполнения настоящего обязательства в дальнейшем и возмещения причиненного ущерба объекту культурного наследия в размере стоимости работ по сохранению объекта культурного наследия.

13. Охранное обязательство прекращает свое действие при прекращении права Собственника на объект культурного наследия.

14. Охранное обязательство составляется в 2-х экземплярах: один из них находится в делах Госоргана, второй остается у Собственника.