

Условия охранного обязательства  
здания по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ул. Сергея Орлова, д. 9

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:

- расположено в соответствии с планом регулярной застройки г. Вологды 1874 г.;
- является градоформирующим элементом в застройке исторического квартала г. Вологды;
- формирует исторически сложившийся силуэт в развертке ул. Сергея Орлова.

Объемно-пространственная и конструктивная схема:

- здание двухэтажное, кирпичное, прямоугольное в плане (размер кирпича 25x12x7), с бревенчатой пристройкой с юго-западной стороны;
- размеры здания, основные габариты 16x10 м, высотные отметки;
- расположение и характер входов в здание;
- исторические конструкции (фундаменты, наружные и внутренние капитальные стены, тип и конструкция перекрытий, конструкция стропильной системы, тип кровли).

Композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов:

- внешний облик всего здания и отдельных частей;
- местоположение, размеры и форма оконных и дверных проемов, тип, рисунок и материал окон и дверей;
- ниши, объединяющие ряды окон 1-го, 2-го этажей южного фасада с декоративными филёнками и замковыми камнями над проемами;
- ниши прямоугольные и с полуциркульным завершением, расположенные над окнами 2-го этажа;
- фигурные филёнки между окнами 1-го и 2-го этажей;
- подкарнизный ступенчатый пояс.

Планировочная структура и элементы архитектурного оформления интерьеров здания:

- планировка здания в капитальных стенах;
- характер и местоположение внутренней лестницы;
- печь.

1. «Дом жилой, кон. XVII в.», расположенный по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ул. Сергея Орлова, д. 9, 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:

Исторические сведения об объекте отсутствуют.

Двухэтажный кирпичный дом с мезонином. Кровля железная двускатная. В плане Г-образной формы, с южной части выполнена деревянная пристройка, в которой располагается лестница, ведущая в помещения второго этажа. Здание значительно пострадало в результате ненадлежащего содержания, неоднократных пожаров. В настоящее время объект не эксплуатируется.

Здание под углом к улице Сергея Орлова выходит северным фасадом, тем самым подчеркивая первоначально существовавшую планировочную структуру улицы.

Является самой древней каменной постройкой гражданской архитектуры города.

2.2. Состояние внешних архитектурных и конструктивных элементов памятника:

а) Общее состояние: конструкции находятся в аварийном состоянии, внешний облик в неудовлетворительном состоянии;

б) Фундаменты: напрямую не исследовались;

в) Цоколи и отмостки около них: ярко выраженный цоколь отсутствует. Уровень культурного слоя завышен. Повсеместно в нижней части стены наблюдается намокание, поражение сине-зеленой плесенью. Отмостка отсутствует везде. Вертикальная планировка не выполнена;

г) Стены наружные: стены выполнены из большемерного кирпича, побелены, обмазаны. На западном фасаде имеется вертикальная на всю высоту здания сквозная трещина, проведены противоаварийные работы по укреплению несущей конструкции стены. Наблюдаются выпучивание кирпичной кладки, локальные участки утрат наружного слоя, стертость красочного слоя. На стенах копоть от пожара. Северный и западный фасады обтянуты ограждающей сеткой. Состояние аварийное;

д) Крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы): в результате пожара огнем уничтожена крыша, объект перекрыт временной кровлей на наружных опорных столбах;

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

ж) Внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах): плоскость стен разделена на прясла, в которых размещаются проемы окон. С дворовой части прямоугольные окна первого этажа завершены замковыми камнями, под ними прямоугольные ниши. В простенках между окнами первого и второго этажей филенки прямоугольной формы с усложненным внутри рисунком. Под окнами второго этажа полки с серьгами. Над окнами второго этажа также устроены замковые камни и филенки. На пилястре западного фасада сохранилась нишка арочного завершения. По периметру основного объема тянутый карниз из полочек.

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

а) Общее состояние: состояние внутренних конструкций аварийное, внешний облик в неудовлетворительном состоянии. Интерьеры не сохранились, помещения захламлены;

б) Перекрытия (сводчатые, плоские): плоские, деревянные, осмотр затруднен из-за обилия мусора на полах;

в) Полы: покрытие практически отсутствует, помещения захламлены;

г) Стены внутренние (материал, конструкция, состояние, связи): ограждающие конструкции каменные. Внутренние перегородки деревянные, обшиты по драни, поздние относительно времени строительства дома. Отделка стен практически утрачена, помещения выгорели;

д) Столбы, колонны: отсутствуют;

е) Дверные и оконные проемы и их заполнение: оконные заполнения столярной и плотницкой работы, со стороны ул. Сергея Орлова окна второго этажа и этажа мезонина с лучковыми завершениями, остальные окна прямоугольной формы. Частично сохранились оконные рамы, створки утрачены. Наружные двери отсутствуют. Внутренние поздние, деревянные, частично сохранились. Часть окон первого этажа защиты листами металла или ДСП, часть сорвана, в уровне первого этажа выломана дверь. Доступ для проникновения третьих лиц не ограничен;

ж) Лестницы и крыльца: поздние, деревянные, устроены в помещениях пристройки;

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 южной стороны дома выполнено ограждение из необработанной деревянной доски, двор захламлен.

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

Ограничить доступ в здание - 2014 год.

Разработать проект реставрации и приспособления здания - 2014-2015 годы.

Выполнить полный комплекс ремонтно-реставрационных работ - 2015-2018 годы.

Установить информационную надпись на объект - 2018 год.

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 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 парогазообразные 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 Госоргану 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, имеющих 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, пользования 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 охранного 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.