

Условия охранного обязательства
здания по адресу: г. Вологда, Набережная VI Армии, д. 99А

Условия охранного обязательства включены в договор купли-продажи в соответствии с проектом охранного обязательства объекта культурного наследия регионального 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:

- местоположение и градостроительные характеристики здания, расположенного с отступом от линии застройки Набережной VI Армии, его роль в композиционно-планировочной структуре квартала и домовладения;

- объемно-пространственная композиция двухэтажного деревянного жилого дома 1908 г., включая дворовую пристройку и элементы восточного объема парадной лестницы с резным балконом над входными дверями, высотные отметки по венчающему карнизу;

- крыша 1908 г., ее конструкция и конфигурация, печные трубы, высотные отметки по коньку;

- композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов 1908 г., в том числе местоположение, форма, размер и оформление оконных, дверных проемов, цоколь и горизонтальная тяга под окнами первого этажа, венчающий карниз с фризом, точеные балясины и столбы балкона с поясками и элементами резного декора, профилированная доска с многослойной накладной резьбой низа балкона, резной карниз балкона с сухариками;

- материал и характер отделки фасадных поверхностей 1908 г.;

- колористическое решение фасадов (уточняется в процессе реставрационных исследований);

пространственно-планировочная структура интерьеров здания в пределах капитальных стен и перегородок 1908 г.;

- капитальные стены, перегородки 1908 г., их конструкция и материал;

- местоположение парадной лестницы 1908 г.;

- черная лестница 1908 г., ее местоположение, конструкция, материал;

- элементы оформления интерьеров 1908 г., включая печи, наличники, дощатый пол, фрагменты венчающих карнизов;

- столярные оконные и дверные заполнения 1910-х гг., их характер оформления, рисунок и материал, в том числе элементы двустворчатых деревянных дверей парадного входа с профилированными филенками и фигурными накладками на средники, с кронштейнами и ребрами.

1. «Доходный дом М.Т. Григорьевой, 1908 г. Здесь в 1918 г. жил в ссылке великий князь Николай Михайлович Романов», расположенный по адресу г. Вологда, ул. Набережная VI Армии, д.99А, поставленный под государственную охрану постановлением Правительства Вологодской области от 09 декабря 2013 года № 1254 «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся

на территории города Вологды Вологодской области», в целях его дальнейшего сохранения как памятника истории и культуры находится под охраной государства и используется исключительно под нежилые помещения.

2. Техническое состояние объекта культурного наследия.

2.1. Общие сведения об объекте культурного наследия:

Здание – характерный образец вологодской жилой застройки конца XIX – нач. XX вв., представляет собой двухэтажный, рубленый в лапу деревянный дом, обшитый тесом и покрытый четырехскатной вальмовой кровлей. Близкое к квадрату в плане строение с хозяйственным прирубом со двора, где размещались кухни, черная лестница и ретирады, типологически относятся к традиционному типу жилого дома в два этажа с балконом, составляющему часть градостроительного своеобразия жилой застройки города. Торцевой фасад деревянной лестничной пристройки с парадным входом в здание, над которым возвышается резной балкон, решен в виде кирпичной брандмауэрной стены.

В начале XX века владение мещанки М.Т. Григорьевой состояло из главного дома по красной линии Златоустинской набережной, а также погреба, деревянных служб и бани, находящихся в глубине двора. В 1906 году Григорьева подала запрос на постройку двухэтажного деревянного дома на месте сносимых деревянных служб. Строительство было закончено в 1908 году. В советское время квартиры были обращены в коммунальные. В настоящее время жилой дом расселён.

Здание обладает значительной исторической ценностью в связи с тем, что в нем в 1918 году во время ссылки в Вологду жил великий князь Николай Михайлович Романов, видный историк, военачальник, учёный-энтомолог. Здесь его навещали другие сосланные в Вологду великие князья Георгий Михайлович и Дмитрий Константинович, иностранные дипломаты, будущие участники Белого движения на севере России.

2.2. Состояние внешних архитектурных и конструктивных элементов памятника:

а) общее состояние: ограничено работоспособное, некоторых частей аварийное и рунированное;

б) фундаменты: не обследовались, значительных просадок не наблюдается;

в) цоколи и отмостки около них: цоколь по всему периметру здания кирпичный, оштукатурен. Штукатурный слой местами утрачен, имеются сколы, выраженная отмостка отсутствует;

г) стены: бревенчатые, обшиты профилированной доской и окрашены в коричневый цвет. Обшивка заменена при ремонте в 1970-е годы. Деформаций и просадки стен основного объема не наблюдается. Брандмауэрная стена рунирована. Традиционная пристройка парадной лестницы с резным балконом оторвана от основного объема рунившей брандмауэрной стеной. Состояние пристройки аварийное, частично рунированное. Обшивка дворового фасада имеет следы намокания, плесени и деструкции древесины вследствие протечек кровли и неорганизованного водостока. Часть обшивки хозяйственного прируба утрачена;

д) крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы): четырехскатная вальмовая крыша покрыта металлом. Деревянные конструкции стропильной системы и обрешетки не обследовались. В кровле имеется множество участков локальных протечек в связи с деструкцией металла. Водосточных труб не имеется;

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

фасадов здания составляют рамочные оконные наличники, цоколь и горизонтальная тяга под окнами первого этажа, венчающий карниз большого выноса с широким фризом, точеные балясины и столбы балкона с поясками и элементами резного декора, профилированная доска с многослойной накладной резьбой низа балкона, резной карниз балкона с сухариками, сдвоенные парадные двухстворчатые двери с профилированными филенками и фигурными накладками на средники с кронштейнами и ромбами. Часть точеных балясин и элементов декоративной резьбы утрачена. Элементы декора балкона находятся в руинах пристроя. Возможно наличие иных декоративных элементов под поздней обшивкой. Требуется проведение исследований.

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

а) общее состояние: ограниченно работоспособное, частично аварийное и руинированное;

б) перекрытия (плоские, сводчатые): плоские, балочные. Не обследовались;

в) полы: деревянные, наблюдается зыбкость, разуклонка и стертости половиц;

г) стены, их состояние, связи: стены деревянные, оштукатуренные по драни, окрашены либо оклеены обоями. Наблюдаются участки намокания, вспучивания и обрушения штукатурного слоя, отслоения обоев;

д) столбы, колонны: отсутствуют;

е) двери и окна: окна деревянные, столярной и плотницкой работы. Оконные створки деформированы, частично утрачено остекление. Сохранились сдвоенные парадные двухстворчатые двери с профилированными филенками и фигурными накладками на средники с кронштейнами и ромбами и филенчатые двери во внутренних помещениях. Дверные полотна имеют перекосы и деформации, требуется реставрация;

ж) лестницы: двухмаршевая лестница, ведущая на второй этаж, руинирована;

з) лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: в интерьере сохранились дверные наличники, черная лестница с балясником в ограждении и поручнем, фрагменты тянутых карнизов.

2.4. Живопись (монументальная, станковая, материал, сюжет): отсутствует или скрыта под штукатуркой или обоями.

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

2.6. Сад, парк, двор, ворота и ограда: придомовая территория захлавлена бытовым мусором и рухнувшими частями конструкций здания.

2.7. Отопление: сохранились русская и голландские печи.

2.8. Санитарно-техническое оборудование: выгребные ямы, в неудовлетворительном состоянии.

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

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

№ п/п	Наименование исследовательской, проектно- сметной и технической документации	Сроки выполнения	Примечание
1.	Выполнить научно-проектную документацию для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия с целью обеспечения его дальнейшей эксплуатации и воссозданию исторических фасадов	2015 г.- 3 квартал 2016 г.	Работы проводятся юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, имеющими соответствующие лицензии в порядке, установленном законодательством об охране объектов культурного наследия и административными регламентами предоставления государственных услуг Госорганом

№ п/п	Наименование ремонтно- реставрационных и производственных работ	Сроки выполнения	Примечание
1.	Ремонтно-реставрационные работы	2016 г.- 3 квартал 2018 г.	Работы проводятся юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, имеющими соответствующие лицензии в порядке, установленном законодательством об охране объектов культурного наследия и административными регламентами предоставления государственных услуг Госорганом

Ремонтно-реставрационные работы проводятся на основании письменного разрешения и задания, выданных Госорганом, и в соответствии с согласованной с Госорганом проектной документацией.

Объект культурного наследия может быть использован Собственником только в соответствии с требованиями охранного обязательства.

Экземпляр материалов обследований, обмеров, фиксации, проектов, заключений, отчетов, исполняемых по заказу Собственника, по мере их изготовления передается Госоргану безвозмездно в 10-дневный срок после их получения от исполнителя.

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 актом технического состояния и определения плана ремонтно-реставрационных работ на объекте культурного наследия, благоустройства его

территории (далее по тексту – акт технического состояния), являющимся неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства, а также разовыми предписаниями Госоргана.

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

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 его.

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 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 их 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 экземпляре 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, 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 охрannого 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.