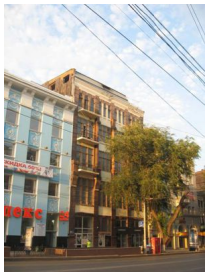
Вроде, все правильно… Да как бы не вышло «как всегда».

Опубликовал: Владимир Левендорский
05.06.2013 09:45

Недавно Департамент имущественно-земельных отношений Ростова-на-Дону принял очередное Распоряжение о приватизации муниципального имущества (№ 492 от 20.05.2013 – см. Приложение). По этому документу приватизируется часть здания, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 94, литер А, которое является объектом культурного наследия регионального значения — «Доходный дом Г. П. Емельянова». Это здание более известно у ростовчан как «Доходный дом Сариевых».

Данное Распоряжение с одной стороны радует, с другой стороны тревожит и вызывает ряд вопросов.

Радует то, что это уже не первое Распоряжение о приватизации муниципальных зданий, являющихся объектами культурного наследия, принятое в соответствии с требованиями законодательства о культурном наследии. Это уже, кажется, четвёртое такое Распоряжение, принятое с конца прошлого, 2012г. А «три» (а тем более «четыре») – это уже, как известно, система. В данном случае эта система говорит о том, что в Администрации Ростова-на-Дону стали считаться с законодательством о культурном наследии, которое в предыдущие полтора десятилетия предпочитали не замечать,



Что тревожит? Как и некоторые другие памятники архитектуры Ростова, которые ростовская администрация решила приватизировать, Дом Сариевых (будем называть этот памятник привычным для нас именем) имеет очень «нехорошую историю». За ним тянется шлейф темных и грязных событий, которые могут служить образчиком отлаженной системы превращения памятников истории и культуры, находящихся в очень даже приличном состоянии, в «рухлядь», с последующим их сносом под предлогом, что здание вовсе уже и не объект культурного наследия, а заурядные развалины, которые не только не имеют никакой ценности, а, даже, представляют угрозу.

Этот процесс превращения памятника в «рухлядь», сопровождавшийся попытками его фактического уничтожения, достаточно полно освещался в некоторых средствах массовой информации. Поэтому мы только очень коротко напомним «основную канву».

В 2004г. Администрация Кировского района Ростова решила провести капитальный ремонт этого здания с заменой инженерных коммуникаций. Дело, конечно ,нужное. И потому первое время, никто против этого капремонта не возражал. Но капремонт поручили проводить строительной компании «Славяне». А та очень своеобразно начала проводить этот «капремонт»: начала сносить внутренние перекрытия и вообще разрушать здание изнутри. Жильцы дома стали писать возмущённые жалобы. В ответ на которые, им стали отключать воду, произошло несколько не понятно как произошедших пожаров (которые, кстати сказать, так никто толком и не расследовал), наконец некие неизвестные не очень дружелюбного вида личности, просто этим жильца стали вполне прозрачно намекать на возможную расправу над ними.

После такого «капремонта» в конце 2005г. областная межведомственная комиссия признала здание аварийным. А уже летом 2006., на основе этого решения комиссии мэр Ростова М.Чернышев подписал постановление о сносе здания (как водится в Ростове, грубейшим образом нарушая законодательство о культурном наследии, в соответствии с которым аварийное состояние памятника не может служить основанием для его сноса). А где-то ещё через полгодика, в феврале 2007г., М.Чернышев подписывает новое Постановление: «Об изъятии земельного участка у организаций и граждан по ул. Б. Садовая, 94, и предоставлении его гр. Погиба Т.В. для строительства торгово-офисного центра (реконструкция здания с сохранением фасадной части)». И тогда всё становится на свои места. Все оказывается достаточно стандартной многоходовой комбинацией для расчистки «пятна» под очередной бизнес-проект семейства Погибы.

Г-н и г-жа Погиба, а также принадлежащая им строительная фирма «Славяне» достаточно известны в разных кругах и в связи с разными обстоятельствами. Среди защитников культурного наследия Ростова семейство Погиба известно тем, что особенно открыто стало применять в Ростове одно из «Ноухау» российского дикого капитализма – «реставрацию объекта культурного наследия методом его сноса».

Первой жертвой такой «реставрации» стала Мельница Солодова . Об этой «реставрации» мы уже писали , поэтому не будем сейчас останавливаться на этом вопросе.

Второй жертвой такой «реставрации» стал Доходный дом Ахчиевых (ранее известный как Дом Аджемовых) . Наверное, ещё многие ростовчане помнят, сколько времени, усилий, достойных лучшего применения, ушло на то чтобы снести метровой толщены ещё очень прочные стены памятника. Эти подлинные стены памятника

и должно, и можно было сохранить. Но это, очевидно, не вписывалось в погибовкий проект «реставрации», а потому памятник предпочли снести. Года полтора назад у нас с г-ном Погибой была по этому поводу небольшая полемика . Но сейчас эта«реставрация» уже близится к завершению, и каждый может судить сам, кто из нас прав.

На официальном сайте СК «Славяне» это сооружение гордо именуют « реставрацией и приспособлением памятника истории и культуры города». Мы ж полагаем, что это типичный пример «реставрации методом сноса», в результате

которого мы получили совершенно новое здание, «украшенное» элементами фасада, отдалённо напоминающими фасад подлинного исторического здания.

Судя по красовавшемуся некоторое время назад на том же сайте «Славян» предпроектному эскизу, участь такой же «реставрации методом сноса» была предуготовлена и Дому Сариевых. Но что-то там у семьи Погиба, видимо, «не срослось», и дом попал в программу реконструкции аварийных домов. Остается надеяться, что это только к лучшему. Будем, как говориться, подождать. Но некоторые неясности есть уже сейчас.

В Распоряжении, о котором идёт речь, говориться лишь о незначительной части здания (его одном – четвертом, - этаже). А кто является владельцем (владельцами) остальной части здания? Заключил (заключили) ли он (они) охранные обязательства? – не известно. Также как не известно, что собой представляет упомянутое в Распоряжении уже существующее охранной обязательство? И кем оно уже подписано?

Хотя в Распоряжении и указаны основные предметы охраны памятника, в том числе «де
коративные
элементы
и
детали
главного
фасада
…
внутренняя
междуэтажная
парадная
лестница», но ничего
не говориться о том, что именно подлинные элементы должны быть разобраны, сохранены, а затем восстановлены на прежних местах. И потому есть угроза, что подлинная лестница, уникальная гранитная облицовка здания украсят чьи-то особняки (как это уже было не раз) а на восстановленном памятнике их заменят дешевые современные имитации.

Распоряжение обязует владельцев памятника до 1 сентября следующего года провести обследование
несущих
конструкций

здания. Но ещё в конце прошлого -2 012г., - областное министерство культуры на

уверяло что такое обследование уже проведено. Опять «левая рука не знает, что делает правая»?

Ну и главное, что сейчас волнует – кому будет поручено «выполнить проект реставраци и здания». Срок готовности проекта определён – 1 июня 2016г. Кажется, времени ещё достаточно. Но если даже совсем грубо «прикинуть», сколько займет времени качественная подготовка проекта, затем требуемые законом подготовка экспертного заключения по проекту и его обсуждение – времени, как говориться, «впритык». И определится с тем, кому будет поручена разработка проекта реставрации Дома Сариевых, надо будет в ближайшие несколько месяцев. Будем внимательно следить, как этот вопрос будет решаться.

Приложение

Распоряжение Департамента имущественно-земельных отношений города Ростова-на
-
Дону
от
20.05.2013
942

«Об условиях приватизации муниципального нежилого помещения, расположенного по адресу:

г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 94»

В соответствии с Федеральными законами от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муници-пального имущества», от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объ-ектах культурного наследия (памятниках истории и куль-туры) народов Российской Федерации», постановлени-ем Правительства Российской Федерации от 16.12.2002 №

894
«О
порядке
подготовки
и
выполнения
охранных
обя-
зательств
при
приватизации
объектов
культурного
насле-дия»
,
решениями
Ростовской
-
на
-
Дону
городской
Думы
от
24.06.2003
№
212
«Об
утверждении
Положения
«О
прива-
тизации
муниципального
имущества
города
Ростова
-
на
-
Дону»
,
от
26.04.2011
№
103

«Об утверждении Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального иму- щества города Ростова - на - Дону на 2012 год» , решением комиссии по приватизации муниципального имущества от 17.05.2013 (протокол № 9):

1. Приватизировать муниципальное нежилое поме-щение, расположенное по адресу :

г . Ростов - на - Дону , ул

.
Большая
Садовая
, 94,
литер
А
,
общая
площадь
186,5
кв
.
м
,
этаж
4,
комнаты
№№
1, 2, 3,4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 25, 7
а
-8
а
,
10х
.

2. Способ приватизации — аукцион.

3. Установить начальную цену объекта, равную его рыночной стоимости, в размере 11
554 090 (
Одиннадцать
милли-
онов пятьсот пятьдесят четыре тысячи девяносто) рублей (без учёта НДС) согласно отч
ёту
от
25.04.2013
№
45/04,
выполненному
ИП
Султаняном
Владимиром

Маркосовичем
,
согласованному
городской
комиссией
по
согласованию
результатов
оценки
от
08.05.2013 (
протокол
№
15).

4. Отделу приватизации департамента в недельный срок передать в МКУ «Фонд имуще
ства г.
Ростова
-
на
-
Дону» пакет
документов
по
муниципальному
нежилому
помещению
,
расположенному
по
адресу
:
г
.
Ростов
-
на
-
Дону
,
ул
.

Большая

Садовая
,
94,
литер
А
,
общая
площадь
186,5
кв
.
м
,
этаж
4,
комнаты
№№
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,
11,12, 13, 25, 7
а
-8
а
,
10х
.

5. Отделу муниципального имущества департамента (Н.Н. Шанталей) в месячный срок
после
получения
от
госу-
дарственного
регистрирующего
органа
сведений
о
перехо-де
права

собственности
на
нежилое
помещение
,
располо
женное
по
адресу
:
г
.
Ростов
-
на
-
Дону
,
ул
.
Большая
Садовая
,
94,
литер
А
,
общая
площадь
186,5
кв
.
м
,
этаж
4,
комнаты
№№
1,2,3,4,5,6,7,8,9,
10, 11, 12, 13, 25, 7
а
-8
а
, 10
х
,

про
вести
мероприятия
по
их
исключению
из
реестра
объектов
муниципальной
собственности
.

6. В связи с тем, что согласно справке Министерства культуры Правительства Ростовской области (№ 01—16а/2071-4 от 11.07.2012) здание, расположен-ное по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 94,

литер
А
,
является
объектом
культурного
наследия
реги-
онального
значения
—
«Доходный
дом
Г
.
П
.
Емельянова»
,
покупатель
объекта
обязан
:

6.1. В 30-дневный срок с момента получения его в собственность заключить с Минис терством

культуры
Правительства
Ростовской
области
(
далее
—
«Госорган»
)
охранное
обязательство
;

6.2. Обеспечить выполнение условий Охранного обяза-тельства № 250-12 на объект ку льтурного

наследия
:

6.2.1. Обязанности «Собственника»:

1) осуществлять расходы по поддержанию объекта куль-турного наследия в надле жащем

и

противопожарном
порядке
,
а
территорию
объекта
культурного
наследия
в
благоустроенном
состоянии
;

2) не производить работы, изменяющие предмет охраны;

3) иметь в используемом объекте культурного наследия охранно-пожарную сигнализац ию , противо пожарное обо-
рудование
согласно
требованиям
норм
и
правил
пожарной
безопасности
;

4) обеспечивать доступ к объекту культурного наследия представителей «Госоргана» с целью осуществления ими в соответствии с законодательством Российской Федерации контроля за соответствием порядка сохранения, содержа-ния и использования данного объекта условиям охранного обязательства, требованиям законодательства Российской Федерации об объектах культурного наследия, предостав-ление указанному органу необходимых документов и иной информации, относящихся

к
предмету
проверки
;

5) письменно уведомлять «Госорган» о передаче третьим лицам права собственности (п
ользования
)
объектом
культурного наследеия;

6) обеспечивать соблюдение требований законодательства Российской Федерации в
отношении порядка сохра нения, содержания, использования и охраны объектов куль-
турного
наследия
при
передаче
объекта
во
владение
и
(
или
)
пользование
третьим
лицам
;

7) при передаче третьим лицам права собственности (пользования) объектом культурног
о наследи
я включа
ть в до
кументы
,
предусматривающие
переход
права
владения
и

(
или
)
пользования
объектом
культурного
наследия
,
пункт
,
обязывающий
нового
собственника
(
пользователя
)
в
30-
дневный
срок
с
момента
получения
в
собственность
(
пользование
)
объект
культурного
наследия
заключить
с
«Госорганом»
охранное
обязательство
на
объект
культур-н
ого
наследия
;

8) все материалы по обмеру объекта культурного насле-дия, а также проектную докуме

нтацию
,

материалы

по
исследованию
и
фотофиксации
объекта
культурного
насле
дия
,
имеющиеся
у
собственника
,
безвозмездно
передать
в
одном
экземпляре
«Госоргану»
;

9) незамедлительно извещать «Госорган» обо всех известных им повреждениях, авариях
или
обстоятельствах
,
причинивших
ущерб
объекту
культурного
наследия
и
его
территории
или
угрожающих
причинением
такого
ущерба

,
и
безотлагательно
принимать
меры
для
предотвращения
дальнейшего
разрушения
,
а
также
незамедлительно
прово-
дить
необходимые
работы
по
его
сохранению
;

10) обеспечивать режим содержания объекта культурно-го наследия, предусмотренный
перечнем
мероприятий
по
сохранению
объекта
культурного
наследия
;

11) соблюдать режим использования территории объекта культурного наследия, устано
вленный
в
соответствии
с
законодательством
об
объектах
культурного
наследия

и
земельным
законодательством
;

12) в случае обнаружения в процессе работ археологических и иных неизвестных ранее объектов
,
обладающих
признаками
объекта
культурного
наследия
,
направить
в
3-
дневный
срок
со
дня
их
обнаружения
письменное
сооб
щение
о
них
«Госоргану»
;

13) не использовать объект культурного наследия и его территорию:

— под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загр
язняющих
интерьер
объек-
та
культурного
наследия

,
его
фасад
,
территорию
и
водные
объекты
,
а
также
материалов
,
имеющих
вредные
парогазо
образные
и
иные
выделения
,

— под производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрацион
ное воздей
ствие н
а
кон-
струкции
объекта
культурного
наследия
,
независимо
от
их
мощности
,

— под производства и лаборатории, связанные с неблагоприятными для объекта

культурного

наследия
температурно
-
влажностным

режимом

и

применением
химически
активных
веществ
.

14) обеспечивать возможность реализации в установленном порядке прав граждан н
а
доступ
к
культур-
ным
ценностям
,
в
том
числе
в
научных
и
образователь
ных
целях
.
Порядок
и
условия
обеспечения
доступа
граж-
дан
к
объекту
культурного
наследия

,
включая
периодич
ность
посещений
,
устанавливаются
в
порядке
,
предусмо-
тренном
Федеральным
законом
«Об
объектах
культурного
наследия»
.

6.2.2. Работы по сохранению объекта культурного насле-дия. «Собственник» обязуется:

1) осуществлять разработку, утверждение проектной документации, а также произв
одство
работ
по
сохране-
нию
объекта
культурного
наследия
в
сроки
,
предусмотрен
ные
перечнем
мероприятий
по
сохранению
объекта
куль-

турного
наследия
,
согласно
акту
технического
осмотра
объ
екта
культурного
наследия
,
являющегося
неотъемлемой
частью
охранного
обязательства
и
разовыми
предписани-
ями
«Госоргана»
;

2) при подготовке проектной документации и осущест-влении производственных работ на
объекте
культурного
наследия
обеспечивать
их
соответствие
нормам
и
прави-
лам
проведения
ремонтных
,
строительных
и
реставрацион
ных
работ

на объектах культурного наследия;

3) согласовывать проектную документацию с «Гос-органом»;

4) производить работы по сохранению объекта куль-турного наследия на основании письменного разрешения и задания на проведение указанных работ, выданных «Госорганом», в соответствии согласованной документацией;

5) все работы по сохранению объекта культурного насле-дия производить под контролем «Госоргана»;

6) обеспечивать работы по сохранению объекта культур-ного наследия всей проектной и технической документацией, а именно: обмерами, проектами и научными исследованиями объекта культурного наследия;

7) в случае обнаружения в процессе исследования или производства работ обстоятельс
тв , требующ
их измен
ения н
аправленности
определенных
научно
-
проектной
докумен-
тацией
работ
,
собственник
обязан
руководствоваться
предп
исанием
«Госоргана»
;

8) к проведению работ по сохранению объекта культур-ного наследия допускаются юри
дические
лица
и
индивиду-альные
предприниматели
,
имеющие
лицензии
на
осущест
вление
деятельности
по
реставрации
объектов
культурного
наследия
(
памятников
истории

и
культуры
);

9) при наличии у «Госоргана» информации об обстоя-тельствах, которые причиняют ил
и м
огут
причинить
ущерб
объекту
культурного
наследия
,
«Госорган»
вправе
напра-
вить
запрос
о
подтверждении
«собственником»
выполнения
условий
охранного
обязательства
.

В случае разногласий между «Собственником» и «Госорганом», а также с целью опреде
ления с
тепени
соот-
ветствия
проектной
документации
и
производственных
работ
нормативным
требованиям
к
сохранению
объекта

культурного наследия может быть в установленном поряд-ке назначено проведение экспертизы или иных необходи-мых исследований.

Расходы на проведение экспертизы и исследований осу-ществляют их заказчики.

6.2.3. Особенности объекта культурного наследия, составляющие предмет охраны.

1) предмет охраны объекта культурного наследия состав-ляют:

— первоначальный объём и конструкции здания, высота и конфигурация его в плане,

—композиционное и архитектурно-стилистическое решения, сочетающие в себе архитектурно-конструктивные и декоративные элементы и детали главного фасада

обсле-
дуемого
здания
,

— внутренняя междуэтажная парадная лестница в объ-ёме лестничной клетки, включая
ажурное
металлическое
ограждение
;

2) сведения об особенностях объекта культурного насле-дия могут быть уточнены и доп
олнены
в
результате
после-
дующих
историко
-
архивных
,
археологических
и
научных
изысканий
.

6.2.4. План работ по сохранению объекта культурного наследия и сроки исполнения.

В целях сохранения объекта культурного наследия и соз-дания оптимальных условий дл
я е
го
функционирования
собственник
помещений
,
в
соответствии

с
долей
собствен-
ности
,
обязан
провести
следующие
мероприятия
:

1) совместно со всеми собственниками (пользователя-ми) выполнить обследование не сущих
конструкций
здания
(
срок
исполнения
01.09.2014
г
.);

2) по результатам обследования совместно со всеми соб-ственниками (пользователями) выполнить
усиление
несущих
конструкций
здания
(01.12.2015
г
.);

3) совместно со всеми собственниками (пользователя-ми) выполнить проект реставраци и здания
(01.06.2016
г
.);

4) совместно со всеми собственниками (пользователя-ми) выполнить реставрацию здания (01.08.2018 г.);

5) выполнить проектно-сметную документацию на ремонт занимаемых помещений здания (01.12.2016г.);

6) выполнить ремонт занимаемых помещений здания (01.10.2018 г.).

7. Здание, расположенное по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 94, литер А, является аварийным (подлежащим реконструкции, не подлежащим сносу) (постановление Администрации города от 04.06.2009 №

410
«Переселение
граждан
из
аварийных
и
подлежащих
сносу
или
реконструкции
многоквартирных
домов
и
снос
отселённых
аварийных
строений
на
2007-2011
годы»
).

8. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Са
довая
, 94,
литер
А
,
общая
площадь
186,5
кв
.
м
,
этаж
4,
комнаты
№№
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,
8, 9, 10,11, 12,13, 25, 7
а
-8
а

, 10
х
,
свободно
,
не
обременено
правами
третьих
лиц
.

9. Контроль за выполнением п.п. 1, 2, 3, 4, 5 настоящего распоряжения возложить на зам
естителя
директора
Департамента
имущественно
-
земельных
отношений
горо-да
Ростова
-
на
-
Дону
Н
.
Н
.
Нестерову
.