

Оказывается ещё в начале декабря (почему «оказывается», мы поясним позже) Департамент имущественно-земельных отношений администрации г.Ростова-на-Дону принял Распоряжение «Об условиях приватизации муниципального здания, расположенного по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 94, и земельного участка, расположенного под ним» (сф. Приложение).

Для тех, кому этот адрес ничего «сходу» не говорит, напомним, что речь идёт об одном из интереснейших памятников истории и архитектуры Ростова – [здании водолечебницы Рындыон](#). За ситуацией вокруг этого памятника [мы внимательно следим с 2009г., когда городская администрация попыталась его незаконно снести](#)

.

Принятое распоряжение в целом можно только приветствовать. Более того, его можно расценивать как некое знаковое событие, указывающее на то, что хотя бы у части работников горадминистрации отношение к проблеме сохранения культурного наследия Ростова начинает меняться. В Распоряжении, кажется, впервые в истории Ростова подробно прописаны основные требования по сохранению памятника к его новым владельцам.

Хотя, окончательно радоваться, конечно рано. Надо подождать проекта. Во что может вылиться «приспособление под современные нужды», мы хорошо видим [на примере кинотеатра «Россия»](#). Мы вполне можем получить очередной стеклобетонный пенал этажей в двадцать с «нашлёпкой» исторического фасада, как это было сделано с [мельницей Солодова](#)

.

И, интересно, хоть в этом случае областное министерство культуры само выполнит то грозное предупреждение, которое уже год, как красуется на его сайте, и проведет полноценную историко-культурную экспертизу проекта?

Теперь насчёт «оказывается». Вообще-то работы по восстановлению памятника могли

вестись уже как несколько месяцев. И его не надо было в очередной испытывать на прочность обильными осадками и резкими перепадами температур ноября-января. [Напомним, что одно торги по этому памятнику уже проходили. Но их итоги были отменены по совершенно не внятным причинам](#)

. Можно только предположить, что этот «кусочек собственности» достался «не тому».

Эти предположения подтверждает и ситуация с объявлением новых торгов.

Распоряжение об их проведении аукциона было принято ещё 12 декабря 2012г. и более полутора месяцев оно нигде не публиковалось. На официальном сайте городской администрации его до сих пор нет. Его опубликовали всего два дня назад в приложении «Ростова официального». И при этом нигде не возможно найти информации, где и когда этот самый «аукцион» будет проводиться. Может, он уже вчера прошёл? Ведь Распоряжение было опубликовано позавчера. И «всё по закону».

Так что, все, у кого «есть виды» на этот памятник, - не теряйте время и уточняйте детали в администрации Ростова.

Распоряжение Департамента имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону от 12.12.2012 № 2655

Об условиях приватизации муниципального здания, расположенного по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 94, и земельного участка, расположенного под ним

В соответствии с Федеральными законами от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципально-го имущества», от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 16.12.2002 № 894 «О порядке подготовки и выполнения охранных обязательств при приватизации объектов культурно-го наследия», решениями Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.06.2003 № 212 «Об утверждении Положения «О приватизации муниципального

имущества города Ростова-на-Дону», от 26.04.2011 № 103 «Об утверждении Прогнозного плана (програм-мы) приватизации муниципального имущества города Ростова-на-Дону на 2012 год», решением городской комиссии по приватизации муниципального имущества от 07.12.2012 (протокол № 20):

1.Приватизировать здание, расположенное по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая 94, литер В (А), общей площадью 618 кв. м с земельным участком, расположенным под ним, площадью 246 кв. м (кадастровый номер 61:44:0040903:20).

2. Способ приватизации — аукцион.

3. Установить рыночную стоимость объекта в размере 5148552 (Пять миллионов сто сорок восемь тысяч пятьсот пятьдесят два) рубля (без учёта НДС), в том числе: стоимость здания — 1 625 340 (Один миллион шестьсот двадцать пять тысяч триста сорок) рублей, стоимость земельного участка — 3 523 212 (Три миллиона пятьсот двадцать три тысячи двести двенадцать) рублей, согласно отчёту от 08.08.2012 № 05-02/0507/12-10, выполнен- ному ООО «ЮгПрайсКонсалтинг», согласованному городской комиссией по согласованию результатов оценки от 17.08.2012 (протокол № 30).

4. Отделу приватизации департамента в недельный срок пере-дать в МКУ «Фонд имущества г. Ростова-на-Дону» пакет докумен-тов по зданию, расположенному по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 94, литер В (А), общей площадью 618 кв. м с земельным участком, расположенным под ним, площадью 246 кв. м (кадастровый номер 61:44:0040903:20).

5. Отделу муниципального имущества департамента (Н.Н. Шанталей) в месячный срок после получения от государ-ственного регистрирующего органа сведений о переходе права собственности на здание, расположенное по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 94, литер В (А), общей площадью 618 кв. м, с земельным участком, расположенным под ним, площадью 246 кв. м (кадастровый номер 61:44:0040903:20), прове-сти мероприятия по их исключению из реестра объектов муници-пальной собственности.

6. В связи с тем, что согласно справке Министерства культуры Правительства Ростовской области (№ 01 -16а/1279-4 от 14.05.2012) здание площадью 618 кв. м, литер В (А) по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 94, является выявленным объектом культурного наследия — «Здание М.Б. Рыдзюн, где располагалась водолечебница и женская консультация врача И.Г. Рыдзюн», покупатель объекта обязан:

6.1. в 30-дневный срок с момента получения его в собственность заключить с Министерством культуры Правительства Ростовской области (далее — «Госорган») охранное обязательство;

6.2. обеспечить выполнение условий Охранного обязательства № 255-12 на объект культурного наследия:

6.2.1. Обязанности «Собственника»:

1). Осуществлять расходы по поддержанию объекта культурного наследия в надлежащем 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 сигнализацию, противопожарное оборудование 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, содержания и использования данного объекта условиям охранного обязательства, требованиям законодательства Российской Федерации об объектах культурного наследия, предоставление указанному органу необходимых документов и иной информации,

относящихся к пред-мету проверки.

5). Письменно уведомлять «Госорган» о передаче третьим лицам права собственности (пользования) объектом культурно-го наследия.

6). Обеспечивать соблюдение требований законодатель-ства Российской Федерации в отношении порядка сохране-ния, содержания, использования и охраны объектов культурно-го наследия при передаче объекта во владение и (или) пользова-ние третьим лицам.

7). При передаче третьим лицам права собственности (поль-зования) объектом культурного наследия включать в документы, предусматривающие переход права владения и (или) пользова-ния объектом культурного наследия, пункт, обязывающий нового собственника (пользователя) в 30-дневный срок с момента полу-чения в собственность (пользование) объект культурного насле-дия заключить с «Госорганом» охранное обязательство на объект культурного наследия.

8). Все материалы по обмеру объекта культурного наследия, а также проектную документацию, материалы по исследова-нию и фотофиксации объекта культурного наследия, имеющи-еся у собственника, безвозмездно передать в одном экземпля-ре «Госоргану».

9). Незамедлительно извещать «Госорган» обо всех известных им повреждениях, авариях или обстоятельствах, причинивших ущерб объекту культурного наследия и его территории или угро-жающих причинением такого ущерба, и безотлагательно при-нимать меры для предотвращения дальнейшего разрушения, а также незамедлительно проводить необходимые работы по его сохранению.

10). Обеспечивать режим содержания объекта культурного наследия, предусмотренный перечнем мероприятий по сохране-нию объекта культурного наследия.

11). Соблюдать режим использования территории объекта культурного наследия,

установленный 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 сообщение о них «Госоргану».

13). Не использовать объект культурного наследия и его территорию:

под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты, а также материалов, имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции 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 на доступ к культурным ценностям, в том числе в научных и образовательных целях. Порядок и условия обеспечения доступа граждан к объекту культурного наследия, включая периодичность посещений, устанавливаются в порядке, предусмотренном Федеральным законом «Об объектах культурного наследия».

6.2.2. Работы по сохранению объекта культурного наследия.

«Собственник» обязуется:

- 1). Осуществлять разработку, утверждение проектной документации, а также производство работ по сохранению объекта культурного наследия в сроки, предусмотренные перечнем мероприятий по сохранению объекта культурного наследия, согласно акту технического осмотра объекта культурного наследия, являющегося неотъемлемой частью охранного обязательства и разовыми предписаниями «Госоргана».
- 2). При подготовке проектной документации и осуществлении производственных работ на объекте культурного наследия обеспечивать их соответствие нормам и правилам проведения ремонтных, строительных и реставрационных работ на объектах культурного наследия.
- 3). Согласовывать проектную документацию с «Госорганом».
- 4). Производить работы по сохранению объекта культурного наследия на основании письменного разрешения и задания на проведение указанных работ, выданных «Госорганом», в соответствии с согласованной документацией.
- 5). Все работы по сохранению объекта культурного наследия производить под контролем «Госоргана».
- 6). Обеспечивать работы по сохранению объекта культурного 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 обстоятельств, требующих изменения направленности определённых научно-проектной документацией работ, собственник обязан руководствоваться предписанием «Госоргана».

8). К проведению работ по сохранению объекта культурно-го наследия допускаются юридические лица и индивидуаль-ные предприниматели, имеющие лицензии на осуществление деятельности по реставрации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

9). При наличии у «Госоргана» информации об обстоятель-ствах, которые причиняют или могут причинить ущерб объек-ту культурного наследия, «Госорган» вправе направить запрос о подтверждении «собственником» выполнения условий охранно-го обязательства.

В случае разногласий между «собственником» и «Госорганом», а также с целью определения степени соответствия проектной документации и производственных работ нормативным требо-ваниям к сохранению объекта культурного наследия может быть в установленном порядке назначено проведение экспертизы или иных необходимых исследований.

Расходы на проведение экспертизы и исследований осущест-вляют их заказчики.

6.2.3. Особенности объекта культурного наследия, составляю-щие предмет охраны.

1). Предмет охраны объекта культурного наследия составляют:

объёмно-планировочное решение, высота здания, конфигу-рация его в плане (строение под лит. В (А) в обозначениях технического паспорта МУП ТИиОН г. Ростова-на-Дону);

архитектурно-художественный облик северного фасада здания.

2). Сведения об особенностях объекта культурного наследия могут быть уточнены и

дополнены в результате последующих 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 создания оптимальных условий для его функционирования собственник здания обязан провести следующие мероприятия:

- 1). Выполнить обследование несущих конструкций (срок исполнения 01.09.2013).
- 2). По результатам обследования выполнить усиление несущих конструкций здания (срок исполнения 01.12.2014).
- 3). Выполнить проект реставрации здания (срок исполнения 01.06.2015).
- 4). Выполнить реставрацию здания (срок исполнения 01.08.2017).
- 5). Выполнить проектно-сметную документацию на приспособление помещений здания для современного использования (срок исполнения 01.12.2015).
- 6). Выполнить работы по приспособлению помещений здания для современного использования (срок исполнения 01.10.2017).»

7. Здание по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 94, литер В (А), общей площадью 618 кв. м, с земельным участком, расположенным под ним, площадью 246 кв. м (кадастровый номер 61:44:0040903:20), свободно, не обременено правами третьих лиц.

