

В самом начале года мы обратили внимание посетителей нашего сайта на [Распоряжение об условиях приватизации объекта культурного «Здание водолечебницы Рындзюн» \(г.Ростов-на-Дону, ул.Социалистическая, 94\)](#)

. Нас тогда очень порадовало, что «

В Распоряжении, кажется, впервые в истории Ростова подробно прописаны основные требования по сохранению памятника к его новым владельцам», - и мы выразили надежду, что это знаковое событие, знаменующее изменение отношение в ростовской администрации к проблемам сохранения культурного наследия города.

И вот недавно вышло другое Распоряжение (см. Приложение), касающееся другого объекта культурного наследия Ростова, вокруг которого тоже не первый год «кипят страсти» - «Многоэтажного жилого дома с магазинами, сер. XIX – XX в.в.» (г.Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 162).

Оно тоже не может нас не радовать. В Распоряжении не только указано, что здание является объектом культурного наследия, но очень подробно расписаны требования к новым собственникам памятника по его воссозданию. Особенно порадовало то, что в предмет охраны включены и «первоначальный объем, высота и конфигурация здания в плане», потому что, напомним, [пару лет назад под видом «реконструкции» этого памятника была попытка возвести на его месте очередной многоэтажный «шедевр современной архитектуры»](#)

Приложение.

Распоряжение Департамента имущественно-земельных отношений города
Ростова-на-Дону от 28.03.2013 № 572 «Об условиях приватизации муниципального

нежилого помещения, расположенного по

адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 162/70»:

В соответствии с Федеральными законами от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального 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 культурного наследия», решениями Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.06.2003 №212 «Об утверждении Положения «О приватизации муниципального имущества города Ростова-на-Дону», от

20.04.2004

№ 312

«Об утверждении Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества города Ростова-на-Дону на 2005 год»

,
решением комиссии по приватизации муниципального имущества от 22.03.2013 (протокол № 4):

1. Приватизировать муниципальное нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 162/70, литер А, общей площадью 1022,9 кв.м, комната №22а – подвал; комнаты №№1,1а,1б,37-38-39,40,41,42,43 – 1 этаж; комнаты №№2,3,4,3х – 2 этаж; комнаты №№1-1а,2,3,59,1х – 3 этаж; комнаты №№1-2,3,4-5,7,8 – антресоль.

2. Способ приватизации – аукцион.

3. Установить рыночную стоимость объекта в размере 12 663 000 (Двенадцать

миллионов шестьсот шестьдесят три тысячи) рублей (без учета НДС) согласно отчету от 13.03.2013 № 13, выполненному ООО «Региональный союз риэлтеров», согласованному городской комиссией по согласованию результатов оценки от

22.03.2013

(протокол

№ 9).

4. Отделу приватизации департамента в недельный срок передать в МКУ «Фонд имущества г. Ростова-на-Дону» пакет документов по муниципальному нежилому помещению, расположенному по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 162/70, литер А, общей площадью 1022,9 кв.м, комната №22а – подвал; комнаты №№1,1а,1б,37-38-39,40,41,42,43 – 1 этаж; комнаты №№2,3,4,3х – 2 этаж; комнаты №№1-1а,2,3,59,1х – 3 этаж; комнаты №№1-2,3,4-5,7,8 – антресоль.

5. Отделу муниципального имущества департамента (Шанталей Н.Н.) в месячный срок после получения от государственного регистрирующего органа сведений о переходе права собственности на нежилое помещение,

расположенное по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 162/70, литер А, общей площадью 1022,9 кв.м, комната №22а – подвал; комнаты №№1,1а,1б,37-38-39,40,41,42,43 – 1 этаж; комнаты №№2,3,4,3х – 2 этаж; комнаты №№1-1а,2,3,59,1х – 3 этаж; комнаты №№1-2,3,4-5,7,8 – антресоль, провести

мероприятия по их

исключению из реестра объектов муниципальной собственности.

6. В связи с тем, что согласно справке Министерства культуры Правительства Ростовской области (№ 01—16а/1277-4 от 14.05.2012) здание, расположенное по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 162/70, литер А, является выявленным объектом культурного наследия – «Многоэтажный жилой дом с магазинами, сер. Х

IX

—

ХХ

в.в.», покупатель объекта обязан:

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

6.2. Обеспечить выполнение условий Охранного обязательства №43-13 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 предмету проверки;

5) письменно уведомлять «Госорган» о передаче третьим лицам права собственности (пользования) объектом культурного наследия;

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

7) при передаче третьим лицам права собственности (пользования) объектом культурного наследия включать в документы, 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 культурного наследия;

8) все материалы по обмеру объекта культурного наследия, а также проектную документацию, материалы по исследованию и фотофиксации объекта культурного наследия, 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 проводить необходимые работы по его сохранению;

10) обеспечивать режим содержания объекта культурного наследия, предусмотренный перечнем мероприятий по сохранению 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 определенных научно-проектной документацией работ, собственник обязан руководствоваться предписанием «Госоргана»;

8) к проведению работ по сохранению объекта культурного наследия допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие лицензии на осуществление деятельности по реставрации объектов культурного наследия

(памятников истории и культуры);

9) при наличии у «Госоргана» информации об обстоятельствах, которые причиняют или могут причинить ущерб объекту культурного наследия, «Госорган» вправе направить запрос о подтверждении «собственником» выполнения условий охранного обязательства.

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

Расходы на проведение экспертизы и исследований осуществляют их заказчики.

6.2.3. Особенности объекта культурного наследия, составляющие предмет охраны.

1) предмет охраны объекта культурного наследия составляют:

- первоначальный объем, высота и конфигурация здания в плане,
- композиционные и архитектурно-стилистические решения, сочетающие в себе архитектурно-конструктивные и декоративные элементы и детали северного и западного парадных фасадов здания,
- барельефы в уровне второго этажа раскреповок северного парадного фасада и угловой части, их материал, техника исполнения и характер декоративного оформления,

- глухое ограждение балконов второго этажа, материал, техника исполнения и характер декоративного оформления,

- металлические ограждения балконов ажурные с цветочно-растительным и геометрическим орнаментом в уровне второго яруса, их материал, техника исполнения и характер декоративного оформления,

- местоположение и декор входного узла на западном парадном фасаде, материал изготовления дверных и оконных заполнений, характер оформления, рисунок переплетов,

- местоположение внутренних междуэтажных парадных и служебной лестниц, их пространственное и конструктивное решения, материал изготовления,

- декоративное ограждение лестничных маршей, материал изготовления, характер оформления и рисунок элементов декора;

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 помещений, в соответствии с долей собственности, обязан провести следующие мероприятия:

1) выполнить проектно-сметную документацию на воссоздание объекта культурного наследия (срок исполнения 01.06.2014 г.);

2) выполнить воссоздание объекта культурного наследия (срок исполнения 01.10.2016 г.).

7. Согласно справке Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону от 04.05.2012 № ДА-01-21/11082 здание по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 162/70 (литер А), относится к аварийным объектам культурного наследия, планируется к реконструкции.

8. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 162/70, литер А, общей площадью 1022,9 кв.м, комната №22а – подвал; комнаты №№1,1а,1б,37-38-39,40,41,42,43 – 1 этаж; комнаты №№2,3,4,3х – 2 этаж; комнаты №№1-1а,2,3,59,1х – 3 этаж; комнаты №№1-2,3,4-5,7,8 – антресоль, свободно,

не обременено

правами

третьих

лиц.

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

И.о начальника отдела приватизации

О.Н. Терпугова

