

# Охранное обязательство

по сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (недвижимых памятников истории и культуры)

регистрационный № 269/2011

г. Иркутск

22 июня 2011 г.

Лицо, выдающее охранное обязательство: ООО «Персонал ТГИ» в лице директора Судакова Руслана Александровича, действующего на основании Устава, в дальнейшем «**Пользователь**».

Основания права собственности: Концессионное соглашение от 01.06.2011 г.

«**Пользователь**» выдает Охранное обязательство государственному органу охраны объектов культурного наследия Службе по охране объектов культурного наследия Иркутской области, именуемому в дальнейшем «**Госорган**».

«Доходный дом в усадьбе И.А. Ишаева», 1907 г.

(Наименование памятника)

---

Выявленный объект культурного наследия, регистр. № 590 в «Сводном списке вновь выявленных объектов г. Иркутска, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность – 2000 г.»

---

( Категория охраны)

г. Иркутск, ул. Степана Разина, 18 лит. А

(по данным «Госоргана»: г. Иркутск, Разина С., ул., 18, лит. А.а)

( Адрес, местонахождение памятника)

## *1. Предмет охраны.*

1.1. Предметом охраны является объемно - планировочное построение здания в габаритах капитальных конструкций, а также ценные элементы оформления фасадов и интерьеров, перечисленные в приложении к Акту технического состояния памятника от 22.06.2011 г. – Схема размещения ценных элементов памятника.

## *2. Условия по сохранению памятника.*

2.1. Условия по сохранению памятника определяются в соответствии с физическим состоянием памятника, указанным в акте технического состояния, который является неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства.

2.2. В целях сохранения памятника «**Пользователь**» обязуется сохранять в неизменном виде ценные элементы памятника, выполнить работы, определенные актом технического состояния, с соблюдением указанных сроков и требований к качеству и квалификации персонала, выполняющего соответствующие работы.

2.3. При подготовке проектной документации и осуществлении производственных работ на памятнике «**Пользователь**» обязан обеспечить их соответствие нормам и правилам проведения ремонтных, строительных и реставрационных работ на памятниках.

2.4. Проведение «**Пользователем**» всех видов производственных работ на памятнике в обязательном порядке подлежит согласованию с «**Госорганом**».

2.5. «**Пользователь**» подтверждает выполнение работ по сохранению памятника путем представления отчета «**Госоргану**» начиная с момента подписания охранного обязательства.

Сведения, представляемые «Пользователем» в подтверждение выполнения условий охрannого обязательства, должны быть полными и достоверными с приложением необходимой документации, подтверждающей проведение соответствующих работ, их объем, характеристики применяемых материалов, технологий и методик, а также иные сведения, относящиеся к выполнению условий охрannого обязательства.

### **3. Условия по содержанию и использованию памятника.**

- 3.1. «Пользователь» обязан обеспечить соблюдение требований законодательства РФ в отношении порядка сохранения, содержания, использования и охраны памятника при передаче третьим лицам права владения и (или) пользования. «Пользователь» обеспечивает соблюдение указанными лицами условий охрannого обязательства.
- 3.2. «Пользователь» обязуется использовать памятник: под нежилые цели  
Изменение вида использования памятника в обязательном порядке согласовывается с «Госорганом».
- 3.3. Если пользование памятником создает угрозу для сохранения монументальной живописи и других произведений искусства, имеющихсЯ в нем, «Госорган» вправе предложить «Пользователю», а последний обязан в целях сохранения этих ценностей изменить характер использования памятника.
- 3.4. «Пользователь» обязуется беспрепятственно допускать во все помещения объекта представителей «Госоргана» для контроля за выполнением обязательств по содержанию памятника или научного обследования памятника, его территории и зон охраны.
- 3.5. «Пользователь» обязуется своевременно производить поддерживающий текущий, капитальный ремонт памятника и благоустроительные работы независимо от сезона, а также ремонтно-реставрационные работы (в том числе и проектные) в сроки, предусмотренные в Акте технического состояния здания-памятника (раздел III. Ремонт памятника), а также выполнять разовые предписания «Госоргана». Производить все указанные работы по памятнику и его территории за свой счет и своими материалами по предварительному разрешению «Госоргана».
- 3.6. «Пользователь» обязуется обеспечивать указанные работы всей научно-проектной и технической документацией, а именно: научными исследованиями памятника, обмерами и проектами.
- 3.7. Все имеющиеся материалы по обмеру памятника, а также научно-проектной документации, материалы по исследованию и фотофиксации памятника, «Пользователь» безвозмездно передает «Госоргану» в одном экземпляре в десятидневный срок после утверждения.
- 3.8. «Пользователь» обязан содержать памятник и все связанное с ним имущество в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом порядке, а территорию памятника в благоустроенном состоянии.
- 3.9. «Пользователь» обязан иметь в используемом памятнике противопожарное оборудование, согласно требованиям пожарной охраны.
- 3.10. «Пользователь» обязан содержать для обслуживания памятника и его территории штат работников.
- 3.11. Без специального письменного разрешения «Госоргана» «Пользователь» не производит никаких пристроек к используемому памятнику и переделок памятника как внутри, так и снаружи, не ведут каких-либо земляных работ, работ по побелке, покраске стен, покрытых живописью, а также ремонта лепки, предметов интерьера, движимых памятников и культурных ценностей, если таковые имеются в памятнике.
- 3.12. В случае обнаружения «Госорганом» самовольных пристроек или переделок, искажающих первоначальный вид памятника, его территории и зон охраны, таковые должны быть немедленно устранены за счет «Пользователя» в срок, определяемый предписанием «Госоргана».
- 3.13. Без специального письменного разрешения «Госоргана» «Пользователь» обязуется не допускать использования территории памятника под новое строительство и иные хозяйственные нужды.

3.14. «Пользователь» обязан немедленно извещать «Госорган» о всяком повреждении, аварии или иных обстоятельствах, нанесших ущерб памятнику или его территории.

3.15. «Пользователь» своевременно принимает соответствующие меры против дальнейшего разрушения или повреждения памятника и по приведению его в порядок.

#### **4. Ответственность «Пользователя» за нарушение условий охранного обязательства.**

4.1. В случае нарушения «Пользователем» требований охранного обязательства «Пользователь» обязан уплатить «Госоргану» неустойку:

за нарушение пунктов 3.2, 3.4, 3.7, 3.10, 3.14 - в размере 1000 (одной тысячи) рублей - 10 «базовых сумм»;

за нарушение пунктов 3.1, 3.9 - в размере 2500 (двух тысяч пятисот) рублей - 25 «базовых сумм»;

за нарушение пунктов 3.5, 3.6, 3.8, 3.15.- в размере 5000 (пяти тысяч) рублей - 50 «базовых сумм»;

за нарушение пунктов 2.2, 3.11, 3.12, 3.13 - в размере 10000 (десяти тысяч) рублей - 100 «базовых сумм».

4.2. Неустойка, предусмотренная в п. 4.1. настоящего обязательства, должна быть внесена «Пользователем» в бюджет Иркутской области.

4.3. В случае выявления нарушений условий охранного обязательства «Госорган» направляет «Пользователь» предписание об устранении нарушений, а в случае их не устранения «Пользователем» в установленный срок обращается в суд с иском о понуждении «Пользователя» выполнить условия охранного обязательства в натуре и (или) о взыскании с него убытков, причиненных нарушением условий охранного обязательства.

4.4. В случае если «Пользователь» не выполняет требований к сохранению объекта культурного наследия или совершают действия, угрожающие сохранности данного объекта и влекущие утрату им своего значения, то бесхозяйственно содержащийся объект культурного наследия может быть изъят у «Пользователя» в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

#### **5. Порядок действия охранного обязательства.**

5.1 Охранное обязательство вступает в силу с момента государственной регистрации, и является ограничением (обременением) права. При отчуждении памятника охранное обязательство сохраняет силу в отношении «Пользователя» до переоформления имущественных прав.

#### **6. Иные условия**

Охранное обязательство составляется в 4-х экземплярах: два из них находятся в делах «Госоргана», третий остается у «Пользователя», 4-й экземпляр передаётся собственнику для государственной регистрации обременения права.

Юридические адреса:

«Госорган»: г. Иркутск, ул. 5-й Армии, 2

«Пользователь»: г. Иркутск, ул. Сурикова, 20 а

Приложение:

1. Акты технического состояния памятника от 22.06.2011 г.
2. Ситуационная схема временных границ территории объекта культурного наследия.

ПОДПИСИ:

«Пользователь»  
ООО «Персонал ТГИ»  
Директор

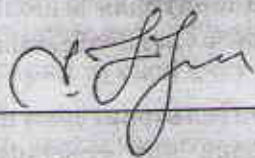


  
\_\_\_\_\_ Р.А. Судаков

«Госорган»:  
Служба по охране объектов культурного  
наследия Иркутской области

Заместитель руководителя службы  
начальник контрольно-  
инспекционного отдела



  
\_\_\_\_\_ Е.М. Корниенко

## А К Т

### технического состояния памятника истории и культуры.

г. Иркутск

22.06.2011 г.

Мы, нижеподписавшиеся:

- Устюгова Г.З. – начальник отдела истории, архитектуры и градостроительства Службы по охране объектов культурного наследия Иркутской области (Служба);
- Прокудин А.Н. – главный архитектор Областного государственного автономного учреждения «Центр по сохранению историко-культурного наследия Иркутской области» (ОГАУ «ЦСН»);
- Шастун Н.В. – архитектор отдела подготовки и реализации мероприятий по охране ОКН/архитектура/ ОГАУ «ЦСН»;
- Общество с ограниченной ответственностью «Персонал ТГИ» (ООО «Персонал ТГИ») в лице директора Судакова Руслана Александровича – пользователь здания по адресу: г. Иркутск, ул. Степана Разина, 18 Лит. А являющегося выявленным объектом культурного наследия: «Доходный дом в усадьбе И.А. Ишаева», 1907г. (по данным «Госоргана»: г. Иркутск, Разина С. ул., 18, лит.А, а; регистр. № 590 в «Сводном списке вновь выявленных объектов г.Иркутска, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность - 2000 г.»), составили настоящий акт технического состояния помещений памятника, обременяемого по охранным обязательствам № 269/2011 от 22.06.2011 г.

#### I. Техническое состояние памятника:

##### 1. Общие сведения о памятнике:

Каменное двухэтажное здание поставлено главным (северо-восточным) фасадом по красной линии застройки ул. Степана Разина. Стены здания сложены из блоков песчаника. Декоративное убранство здания сосредоточено на главном (торцевом) фасаде. В настоящее время здание не эксплуатируется.

##### 2. Описание архитектурно-конструктивных элементов памятника и их состояние:

- общее состояние: неудовлетворительное.
- фундаменты: бутовый (по техпаспорту БТИ), не обследовались.
- цоколь и отмостка около них: цоколь каменный, отмостка - тротуарная плитка с главного фасада, состояние удовлетворительное. С дворовых фасадов отмостки нет.
- стены и декоративное внешнее убранство: На главном фасаде блоки песчаника обрамлены по периметру тесанной ленточкой-рустовкой, углы боковых фасадов также выполнены из аналогичных песчаниковых блоков. На боковом (юго-восточном) фасаде кладка гладко-тесанная с насечкой. Над оконными и дверными проемами выполнены клинчатые перемычки из блоков песчаника с выступающим замковым камнем. Кладка северо-западного фасада выполнена из грубо обтесанных камней с неровной поверхностью, с минимальным количеством декоративных элементов (разрушения, трещины, просадка, выветривание известкового раствора). Дворовый (юго-западный) фасад в уровне первого этажа оштукатурен, побелен. Карниз - песчаниковая профилированная плита, состояние удовлетворительное.
- штукатурка, окраска: нет;
- наличники: над оконными и дверными проемами выполнены клинчатые перемычки из блоков песчаника с выступающим замковым камнем (с юго-восточного фасада вывалы блоков песчаника, трещины в кладке по осям оконных проемов).

- *крыша*: односкатная, недоступна обследованию.
- *стропила, обрешетка*: не обследовались.
- *кровля*: металлическая, по деревянной обрешетке, визуально состояние неудовлетворительное;
- *водосточные трубы, воронки и пр.*: желобов – нет, с главного фасада водосточная труба есть – состояние неудовлетворительное;
- *двери*: входная дверь – двустворчатая, филенчатая (осыпание покрасочного слоя), состояние неудовлетворительное.

### **3. Описание внутренних архитектурно-конструктивных элементов памятника и их состояние:**

- *стены*: каменные, оштукатуренные, побелены известковым раствором. Перегородки - деревянные (по техпаспорту БТИ), оштукатуренные по дранке (в части помещений разобраны), состояние неудовлетворительное.
- *живопись*: нет.
- *межэтажные перекрытия*: деревянные, утепленные (по техпаспорту БТИ, прогиб балок) визуально состояние неудовлетворительное;
- *полы*: дощатые (вскрыты), состояние неудовлетворительное;
- *потолки*: оштукатурены по дранке, побелены известковым раствором (вывалы штукатурного слоя), состояние неудовлетворительное.
- *окна, переплеты, подоконники*: заполнение оконных проемов утрачены, состояние неудовлетворительное.

### **4. Отопление:**

- *центральное*: есть (по техпаспорту БТИ)
- *печное*: есть, не эксплуатируется (вывалы кирпичей, трещины), состояние неудовлетворительное.

### **5. Освещение:**

- *электрическое*: есть (по техпаспорту БТИ), не эксплуатируется.

### **6. Санитарно - техническое оборудование:**

- *водопровод*: есть (по техпаспорту БТИ), не эксплуатируется.
- *канализация*: есть (по техпаспорту БТИ).
- *вентиляция*: естественная.

## **II. Площадь памятника, занимаемая пользователем.**

Общая площадь занимаемых помещений составляет - 272,20 кв. м.

## **III. Ремонт памятника.**

В целях сохранения памятника «Пользователь» выполняет силами лицензированных специалистов следующие работы:

В качестве первоочередных мероприятий выполнить консервационные работы (закрывать оконные и дверные проемы). Очистить помещения здания-памятника от мусора.

Срок исполнения до 15.07.2011 г.

1. Получить в «Госоргане» планово-реставрационное задание.

Срок исполнения до 01.07.2011 г.

2. Выполнить научно-проектную документацию (НПД) в соответствии с планово-реставрационным заданием. Предоставить на согласование в «Госорган».  
Срок исполнения до 01.12.2011 г.

3. Выполнить ремонтно-реставрационные работы в соответствии с согласованной и утвержденной в установленном порядке НПД. Предварительно получить письменное разрешение на проведение работ.  
Срок выполнения до 01.06.2012 г.

4. Представить в «Госорган» научно-реставрационный отчет о выполненной работе не позднее 3-х месяцев после завершения ремонтно-реставрационных работ.

**IV. Особые условия использования памятника.**

1. Помещения в здании-памятнике могут быть использованы под нежилые с сохранением планировочной структуры объекта в габаритах капитальных конструкций, а также ценных элементов оформления фасадов и интерьеров.
2. Все виды работ по сохранению объекта культурного наследия (научно-исследовательские, проектные, ремонтно-реставрационные, а также работы по приспособлению) выполняются лицензированными организациями, по согласованию с «Госорганом».

**V. Приложение:**

1. Схема размещения ценных элементов памятника.
2. Материалы фотофиксации на момент оформления Охранного обязательства на 4 листах.

**Подписи:**

Начальник отдела истории,  
архитектуры и градостроительства  
Службы

Главный архитектор ОГАУ «ЦСН»

Архитектор отдела по охране ОКН  
/архитектура/ ОГАУ «ЦСН»

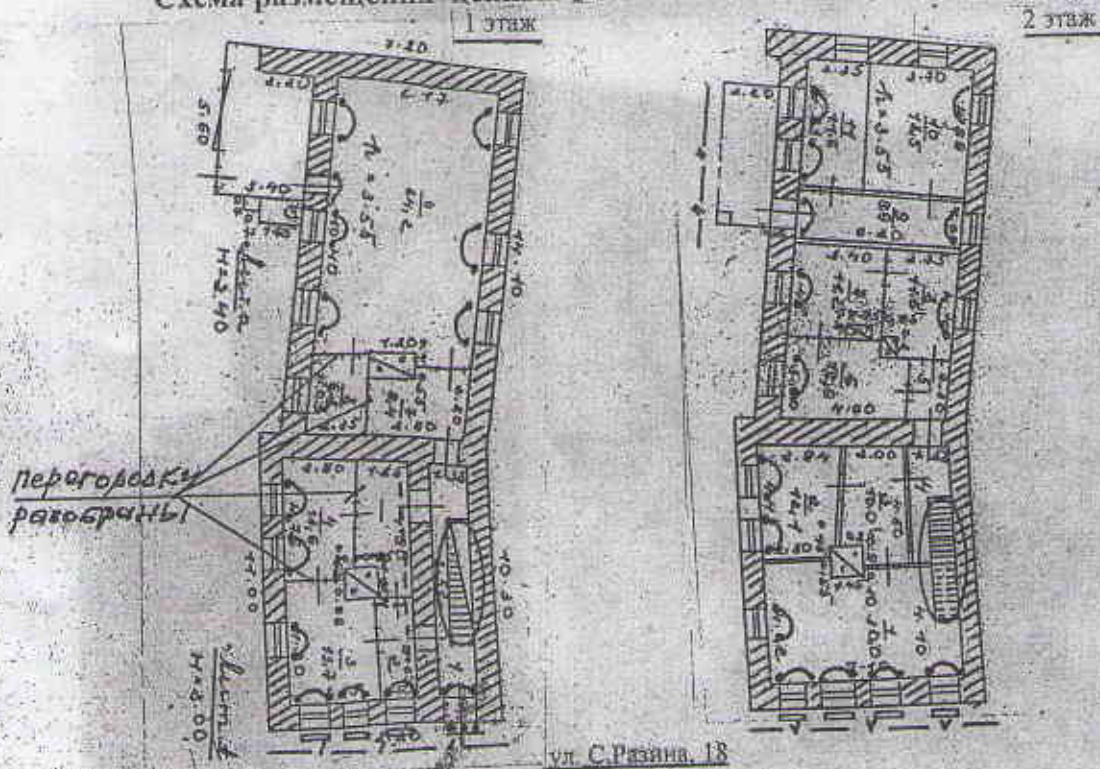
Пользователь  
Общество с ограниченной  
ответственностью «Персонал ТГИ»,  
директор

Г.В. Устюгова  
Прокудин  
И.В. Шастун  
Р.А. Судаков

Стампы: ЦСН, Канцелярия, Персонал ТГИ, Республика Тюрменская.

Приложение к Акту технического состояния памятника от 22.06.2011г.  
г. Иркутск, ул. Степана Разина, 18 лит. А

Схема размещения ценных элементов объекта культурного наследия



ул. С. Разина, 18

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Капитальные стены (тесаные блоки из песчаника)
- Карниз профилированный (каменный)
- Карниз галереи с пропиальным подзором (деревянный)
- Форма, размеры оконных и дверных проемов, перемычки с замковым камнем
- Междустажная полочка
- Подоконные ниши
- Двустворчатая филежчатая дверь с фрамугой\*
- Лестница\* (материал, местоположение)
- Профилированные потолочные тяги\*

Примечание: 1) общая высота здания, габариты и высота крыши, открытая галерея под односкатной крышей, опирающаяся на кирпичный столбик также являются предметом охраны.

2) помещения 2 этажа обследованию недоступны, требуется уточнение при составлении Перечня предметов охраны (описи архитектурно-художественных элементов объекта историко-культурного наследия).

3)\* - уточнение при составлении Перечня предметов охраны.

Зам. начальника отдела истории, архитектуры и градостроительства Службы

Главный архитектор ОГАУ «ЦСН»

Архитектор отдела по охране ОКН /архитектура/ ОГАУ «ЦСН»

Пользователь  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Персонал ТГИ»,  
директор

Е.Р. Ладейщикова  
И. Прокудин  
Н.В. Шастун  
Р.А. Судаков



Приложение к Акту технического состояния от 22.06.2011 г. на 4 листах.

Материалы фотофиксации объекта культурного наследия, расположенного по адресу:  
г. Иркутск, ул. С.Разина, 18 лит.А



Главный (северо-восточный) фасад.



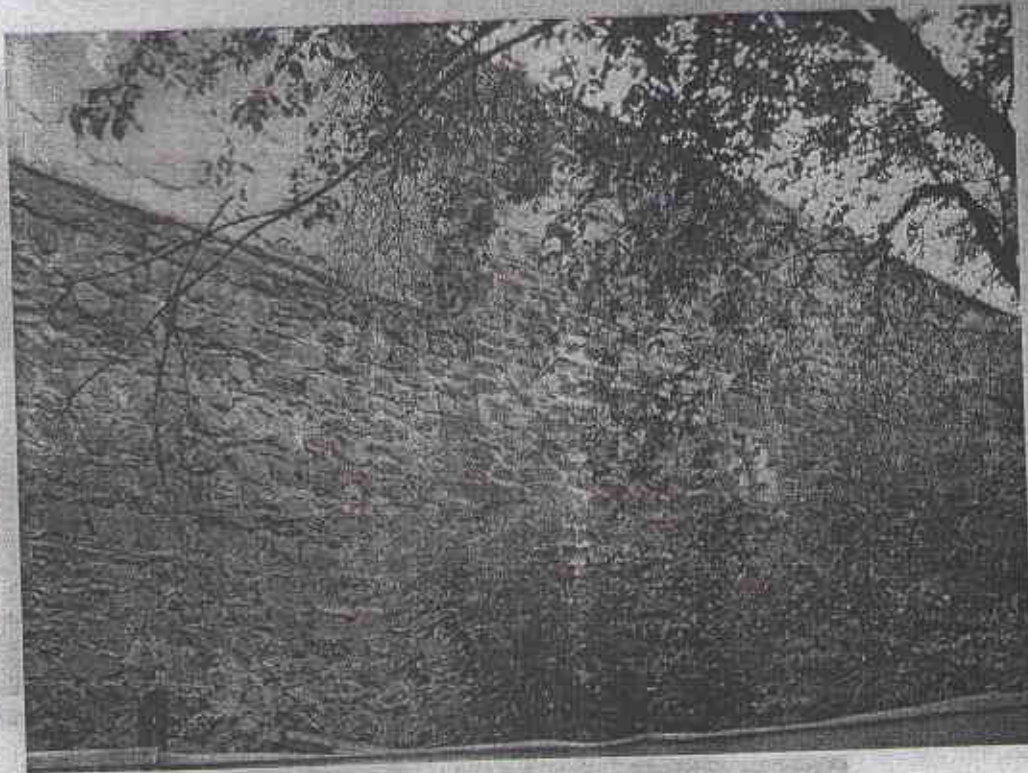
Боковой (юго-восточный) фасад.



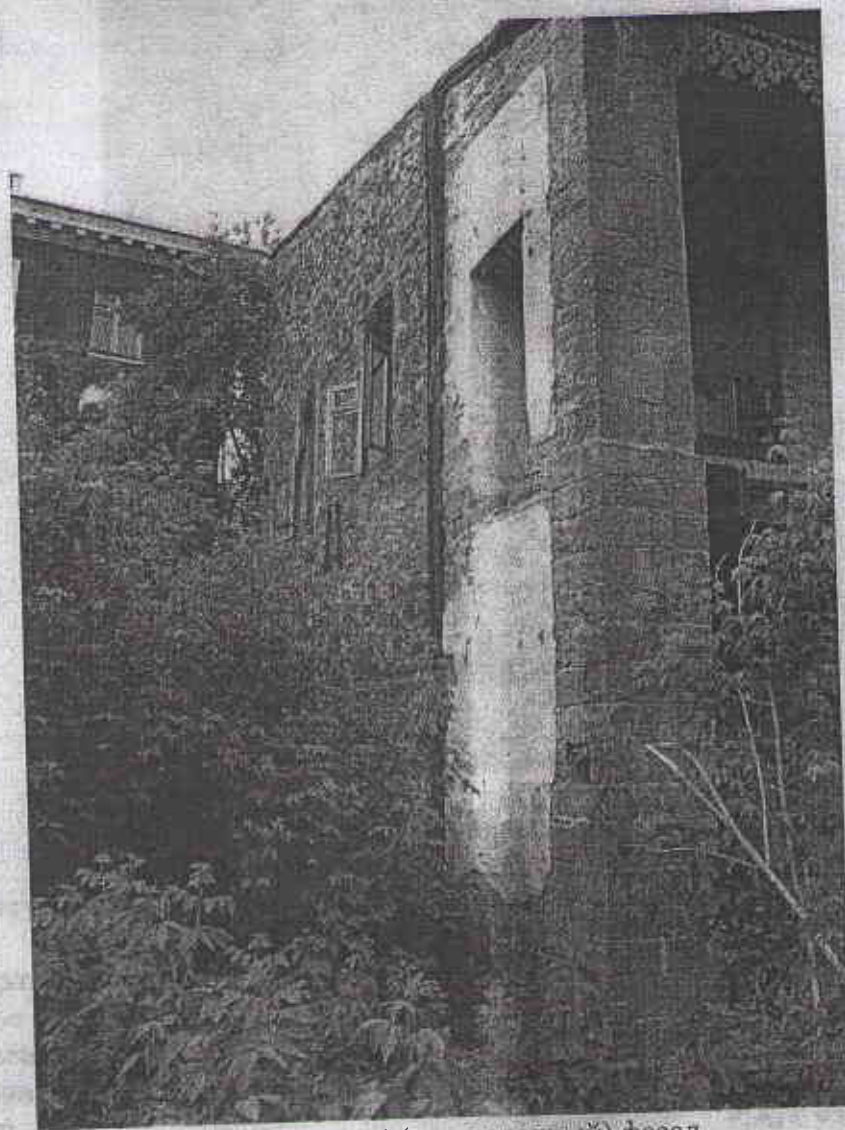
Фрагмент бокового (юго-восточного) фасада.



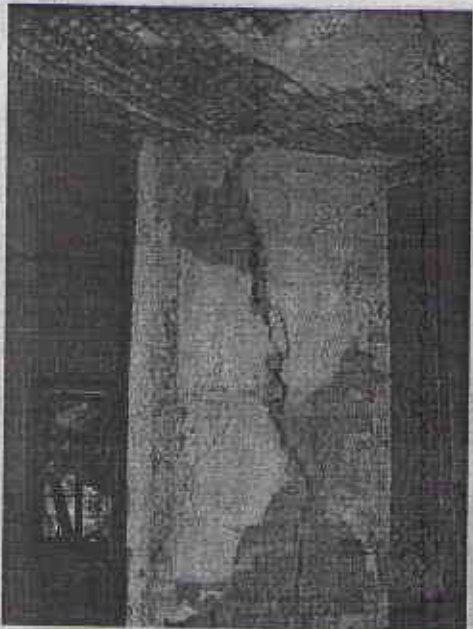
Лит.а



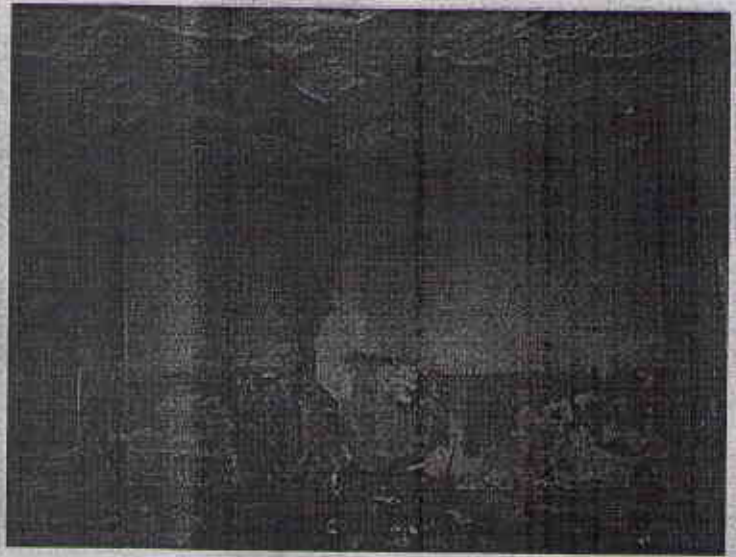
Боковой (северо-западный) фасад.



Дворовый (юго-западный) фасад.



Печь в пом.№6 (на 1 этаже)



Печь в пом.№3 (по техпаспорту)

Архитектор отдела по охране ОКН  
/архитектура/ ОГАУ «ЦСН»

Пользователь  
Общество с ограниченной  
ответственностью  
«Персонал ТГИ»,  
директор



Н.В. Шастун



Р.А. Судаков





ДУБЛИКАТ  
Прошито и  
пронумеровано  
на 6 листах  
Ведущий специалист  
отдела  
Е.В. Денисова