

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО**

по использованию недвижимого памятника истории и культуры

Комплекс жилого кооператива «Кузбассуголь»: «4-х этажный кирпичный жилой дом»  
расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Державина, 6 (Красный проспект, 51/5)

(наименование и местонахождение памятника)

№ 1349

«27» сентября 2005 г.

г. Новосибирск

Департамент земельных и имущественных отношений г. Новосибирска

(наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество физического лица)

использующее памятник регионального значения Комплекс жилого кооператива  
«Кузбассуголь»: «4-х этажный кирпичный жилой дом»

(наименование памятника)

на основании: права собственности

(собственности, балансодержания аренды и т.п.)

в лице начальника Департамента земельных и имущественных отношений г. Новосибирска  
Диденко Николая Васильевича

(для юридических лиц - должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании Постановления Мэрии г. Новосибирска от 16.07.2002г. №1600 «О  
переименовании департамента по управлению имуществом г. Новосибирска в департамент  
земельных и имущественных отношений г. Новосибирска»

(устав, положение, доверенность)

и именуемый в дальнейшем «Собственник», выдает настоящее охранное обязательство

ГУ «Научно-производственный центр по сохранению  
историко-культурного наследия Новосибирской области».

(наименование государственного органа охраны памятников)

именуемому в дальнейшем «Госорган».

В соответствии с Федеральным Законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.05.02 г. № 73-ФЗ, соответствующими подзаконными актами в области охраны культурного наследия

Департамент земельных и имущественных отношений г. Новосибирска  
ОБЯЗУЕТСЯ:1.1. Использовать памятник регионального значения Комплекс жилого кооператива  
«Кузбассуголь»: «4-х этажный кирпичный жилой дом», находящийся под государственной охраной в соответствии сРешением Новосибирского Облисполкома от 16.02.1987г. № 53

(документ о принятии на госохрану, включении в число вновь выявленных)

под жилые и нежилые (цоколь, 1 этаж и подвал) помещения

(цели, обеспечивающие сохранность памятника)

1.2. Не допускать изменение функций помещений, предусмотренных настоящим охранным обязательством (пункт 1.1) без предварительного согласования с «Госорганом».

1.3. Беспрепятственно допускать во все помещения объекта представителей «Госоргана» для контроля за выполнением обязательств по содержанию памятника, его территории, зон охраны или научного обследования.

1.4. Все имеющиеся материалы по обмеру памятника, а также научно-проектную документацию, материалы по исследованию и фотофиксации памятника безвозмездно передавать «Госоргану» в одном экземпляре в 10-дневный срок после их утверждения.

1.5. Содержать необходимый для обслуживания объекта и его территории штат работников.

1.6. Немедленно извещать «Госорган» о всяком повреждении, аварии или иных обстоятельствах, нанесших ущерб памятнику или его территории.

1.7. Своевременно принимать соответствующие меры против разрушения или повреждения памятника и по приведению его в порядок.

1.8. Без специального письменного разрешения «Госоргана» не производить никаких пристроек к используемому памятнику и переделок памятника как внутри его, так и снаружи, не вести каких-либо земляных работ на его территории; не производить никаких работ по побелке и покраске стен, ремонта лепки, предметов интерьера. Во время производства работ (вплоть до их завершения и приемки работ по акту) соблюдать основные условия работ, предусмотренные разрешительной документацией «Госоргана».

1.9. В случае обнаружения «Госорганом» самовольных перестроек или переделок, памятника, его территории и зон охраны, таковые должны быть устранены за счет «Собственника» в срок, определяемый предписанием «Госоргана».

1.10. Выполнять ремонтно-реставрационные, консервационные и реставрационные работы, текущий и капитальный ремонт памятника, благоустроительные работы (в том числе и проектные) независимо от сезона в сроки, предусмотренные актом технического состояния (приложение № 1), являющимся неделимой частью настоящего охранного обязательства.

Производить все указанные работы на памятнике и его территории за счет собственных средств по предварительному согласованию с «Госорганом».

П р и м е ч а н и е: прилагаемый акт (Приложение № 1) фиксирует состояние памятника на 01.08.2005г. и определяет сроки проведения необходимых ремонтно-реставрационных и иных работ на памятнике. Акт технического состояния переоформляется через каждые 5 лет.

1.11. Обеспечивать особые условия использования памятника, предусмотренные актом технического состояния (приложение №1), а также выполнять разовые предписания «Госоргана».

1.12. Без специального письменного разрешения «Госоргана» не допускать использования территории памятника под новое строительство и иные хозяйственные нужды.

1.13. Специальные работы по изучению памятника методами, которые могут нарушить его целостное состояние (производство зондажей, шурфов, раскопов, инженерных, физико-химических и др. исследований) проводить только при наличии разрешения на изучение памятника, выданного «Госорганом».

1.14. Без согласования с «Госорганом» не размещать наружную рекламу, вывески, малые формы архитектуры, технические устройства на памятнике и на территории его охранной зоны.

1.15. Ремонтно-реставрационные работы, работы по приспособлению помещений памятника, а также иные работы, производимые на памятнике и затрагивающие его несущие и ограждающие конструкции, обеспечивать проектно-сметной и технической документацией, а при необходимости – обмерами и научными исследованиями памятника.

1.16. Содержать памятник в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом порядке, а территорию памятника – в благоустроенном состоянии.

1.17. Не сдавать памятник в целом или отдельные его помещения в аренду другим юридическим и физическим лицам без согласования «Госоргана».

1.18. Обеспечивать в используемом памятнике соблюдение требований пожарной охраны.

2.0. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего охранного обязательства «Собственник» обязан уплатить «Госоргану» неустойку за каждый случай нарушения следующих пунктов: –

- за нарушение пунктов 1.1 – 1.7 охранного обязательства и (или) каждого пункта плана ремонтно-реставрационных работ и благоустройства территории памятника истории и культуры, предусмотренного актом технического состояния (приложение № 1), по 10 (десять) минимальных размеров оплаты труда за каждый нарушенный пункт;

- за нарушение пунктов 1.17 – 1.19 охранного обязательства по 25 (двадцать пять) минимальных размеров оплаты труда за каждый нарушенный пункт;

- за нарушение пунктов 1.11 – 1.16 охранного обязательства по 50 (пятьдесят) минимальных размеров оплаты труда за каждый нарушенный пункт;

- за нарушение пунктов 1.8 – 1.10 охранного обязательства по 100 (сто) минимальных размеров оплаты труда за каждый нарушенный пункт;

Уплата неустойки не освобождает «Собственника» от обязанности устранения за свой счет ущерба, причиненного памятнику. В случае заселения нежилых помещений памятника жильцами, «Собственник» обязан немедленно выселить их, если иное не оговорено настоящим охранным обязательством.

2.1. В случае систематического нарушения «Собственником» обязательства, при котором памятник истории и культуры содержится не в соответствии с характером его назначения или ему наносятся повреждения, в результате чего памятнику угрожает частичная порча или полное разрушение, этот памятник подлежит изъятию у «Собственника» со взысканием с него причиненного ущерба в размере стоимости ремонтно-реставрационных работ. Порядок изъятия регулируется действующим законодательством.

2.2. При изъятии памятника «Собственник» обязан передать объект в полной сохранности со всеми разрешенными «Госорганом» переделками и перестройками.

2.3. В случае преобразования, реорганизации, изменения наименования, «Собственник», обязан сообщить об этом «Госоргану» в течение 20 дней. Правопреемник несет полную ответственность по охранному обязательству.

2.4. Продажа, дарение или иное отчуждение памятника (или его неотъемлемой части) допускается с обязательным предварительным уведомлением «Госоргана». При продаже памятника (или его неотъемлемой части) государство имеет преимущественное право покупки.

2.5. Возникающие разногласия по акту технического состояния и охранному обязательству стороны вправе урегулировать в арбитражном суде Новосибирской области.

2.6. Неустойка, предусмотренная в пункте 2.1 настоящего обязательства, должна быть внесена «Собственником» на специальный счет «Госоргана» № 40603810101000000050 в НСКБ «Левобережный», к/с 30101810100000000834, БИК 045017834, ИНН 5406015529.

Охранное обязательство составляется в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: два из них находятся в делах «Госоргана», третий – у «Собственника».

**Юридические адреса и реквизиты:**

«Госорган»: 630099, г. Новосибирск, ул.Ленина,1  
ГУ «НПЦ по сохранению историко-культурного наследия НСО»  
ИНН 5406015529  
Р/счет № 40603810101000000050 в НСКБ «Левобережный»  
К/счет 30101810100000000834  
БИК 045017834

«Собственник»: 630099, г. Новосибирск, Красный проспект,34  
ИНН 540 610 28 06  
КПП 540 601 001  
Р/счет 402 058 108 01 000 31 00 22  
БИК 045 01 77 11  
К/счет 301 018 101 000 000 00 711  
АКБ Муниципальный , г. Новосибирск

Приложение:

1. Акт технического состояния памятника от «01» августа 2005 г.

**«ГОСОРГАН»**

**«СОБСТВЕННИК»**

Начальник ГУ «Научно-производственный центр по сохранению историко-культурного наследия Новосибирской области»

Начальник Департамента земельных и имущественных отношений г. Новосибирска

Г.П. Блукке

Н. В. Диденко

М.П.

«14» декабря 2005 г.

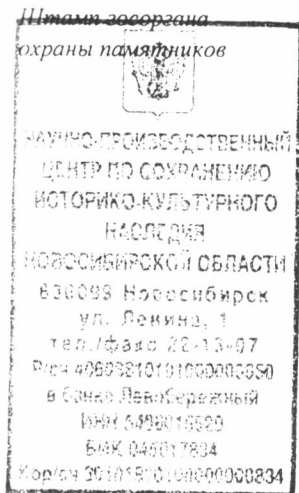
2005г.



Особые отметки:



*Handwritten signature and notes at the bottom right of the page.*



Э. В. Золотарь мэрии

Приложение № 1  
к охранному обязательству  
от 27.09.2005 г. № 1349

**А К Т**  
**технического состояния памятника истории и культуры**  
**и определения плана работ**  
**по памятнику и благоустройству его территории**  
**от 01.08.2005 г.**

*Мы, нижеподписавшиеся, представители Научно-производственного центра по сохранению историко-культурного наследия Новосибирской области (далее по тексту – «Госорган»):*

*(наименование государственного органа охраны памятников)*

начальник – Блукке Геннадий Павлович (т.222-13-07), начальник отдела охраны и использования памятников – Южанин Андрей Эмилевич (т.227-17-68), ведущий архитектор – Черняк Лариса Борисовна (т.222-46-60)

*(должность, фамилия, имя, отчество)*

*с одной стороны, и представители Департамента земельных и имущественных отношений г. Новосибирска (далее по тексту – «Собственник») и Муниципального учреждения «Дирекция заказчика по жилищному хозяйству Центрального района» (далее по тексту «Пользователь»):*

*(наименование предприятия, учреждения, организации, использующих памятник)*

начальник Департамента – Диденко Николай Васильевич (тел. 22-57-34),  
директор Дирекции заказчика – Кальчугин Михаил Михайлович (тел.224-83-26,224-97-66),

*(должность, фамилия, имя, отчество)*

*с другой стороны, составили настоящий акт в том, что сего числа нами произведен технический осмотр объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) – «5-ти этажный кирпичный жилой дом», расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Державина, 6 (Красный проспект, 51/5).*

*(наименование и адрес памятника)*

*В результате осмотра памятника установлено:*

## **I. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПАМЯТНИКА**

*I. Общее состояние памятника: удовлетворительное.*

Четырехэтажный кирпичный жилой дом расположен в Центральном районе город, стоит в ряду строчной застройки ул. Державина.

Пятый корпус комплекса кооператива «Кузбассуголь» - один из шести жилых домов, построенных в 1931 – 1934 гг. по проекту архитекторов Б.А. Гордеева, Д.М. Агеева, Б.А. Биткина в числе первых «жилых кварталов нового типа» первой пятилетки. Прямоугольный в плане объем здания на бутовых ленточных фундаментах завершен четырехскатной крышей стропильной конструкции.

Планировочная схема здания - секционная. Квартиры небольшие по площади с компактной планировкой. Под всем объектом имеются помещения подвала.

Общие размеры 60 x 14 м.

Интересный пример «квартала-сада» нового для 1920-х - начала 1930-х гг. типа с наиболее последовательно проведенной идеей жилища с обслуживанием, отличается композиционным единством и архитектурной выразительностью зданий, выдержанных в формах конструктивизма.

Решением Новосибирского облисполкома от 16.02.1987г. № 53 объект отнесен к категории памятника архитектуры регионального значения и поставлен на государственную охрану. Расположен на территории групповой зоны охраны № 29, утвержденной решением Новосибирского облисполкома от 16.02.1987г. № 52.

*(в пункте дается краткая характеристика состояния здания или комплекса как памятника истории и культуры в целом, справка о датах и истории его сооружения)*

## 2. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов памятника:

а) *общее состояние:* удовлетворительно.

б) *фундаменты:* ленточные на естественном основании, выполнены в бутовой кладке на известково-цементном растворе. Визуально осадка не наблюдается. Состояние удовлетворительно.

в) *цоколи и отмостки около них:*

Цоколь кирпичный, выделен из плоскости стены, со стороны западного фасада гладко оштукатурен, со стороны остальных фасадов - оштукатурен «под шубу», окрашен. Состояние удовлетворительно.

Отмостка - бетонная, со стороны западного фасада на некоторых участках - асфальтовая. Состояние - удовлетворительно.

г) *стены:*

Наружные стены выполнены из керамического полнотелого кирпича, облицованы гладкой штукатуркой, окрашены в желтый цвет. Общее состояние - удовлетворительно.

д) *крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы):*

Крыша четырехскатная, вальмовая. Кровля из оцинкованной стали, по деревянной обрешетке и деревянным наслонным стропилам. Имеются слуховые окна прямоугольного очертания с деревянным заполнением. Карниз оштукатурен, окрашен в цвет стен. Вдоль карниза установлено металлическое решетчатое ограждение кровли, окрашено. Дефекты кровельного покрытия, приводящие к протечкам, не обнаружены.

Со стороны восточного фасада часть приямка спуска в подвал перекрыта односкатной крышей, покрытой асбестоцементными листами, окрашенными в красно-коричневый цвет. Состояние удовлетворительно.

Водосток наружный организованный. Водосточные трубы круглого сечения, выполнены из оцинкованной стали, состояние удовлетворительно.

Со стороны восточного фасада имеется наружная противопожарная металлическая лестница.

Общее состояние крыши - удовлетворительно.

е) *главы, шатры, их конструкция и покрытие:* отсутствуют.

ж) *внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах):*

Архитектурный стиль здания - конструктивизм в период первого пятилетнего плана индустриализации страны. В соответствии со стилевой направленностью фасады весьма лаконичны и лишены каких-либо декоративных форм.

Стены здания кирпичные, гладко оштукатуренные. Восточный фасад имеет три широких выступа, завершенных треугольными щипцами. Между выступами располагаются лоджии. Западный фасад без выступов, с треугольными щипцами в районе входов. Торцы здания глухие с угловыми балконами. В результате восстановления после пожара изменены пропорции окон и форма переплетов.

*Цветовое решение фасадов в настоящее время следующее:*

- цоколь – серый;
- стены – желтые;
- откосы окон – белые;
- окна – белые, коричневые и др.;
- двери – коричневые.

*з) балконы, козырьки:*

На восточном фасаде здания располагаются лоджии, на торцевых фасадах – угловые балконы, плиты железобетонные. Ограждения балконов и лоджий – металлические, решетчатые, окрашены; общее состояние удовлетворительное.

На входах в подъезды установлены консольные железобетонные козырьки прямоугольной формы, верхние поверхности и торцы которых покрыты листовой оцинкованной сталью, нижние – окрашены в цвет фасадов. Состояние удовлетворительное.

**Поздние наслоения:** 1. Один угловой балкон на втором этаже здания застеклен, что вносит дисгармонию и нарушает общую композицию фасадов здания-памятника.

*и) прямки, крыльца:*

Световые прямки окон подвала в плане прямоугольные, достаточно глубокие, с кирпичными стенками, оштукатуренными «под шубу», окрашены в цвет цоколя. Стены некоторых прямков облицованы керамической плиткой, окрашены. Поверху невысоких бортиков установлены металлические решетки и крышки, часть из которых отсутствует, **необходимо их восстановить**. Общее состояние прямков удовлетворительное.

Со стороны восточного фасада выполнен современный входной узел в помещения подвала со стенами из кирпича, гладко оштукатуренными, окрашенными в розовый цвет, верхняя часть которых покрыта асбестоцементными листами, окрашенными в красно-коричневый цвет. Состояние удовлетворительное.

На входах в подъезды устроены небольшие крыльца (1-2 ступени) из бетона; имеют трещины. Общее состояние – удовлетворительное.

**Поздние наслоения:** 1. В связи с реконструкцией оконного проема в дверной организован прямик входа со стороны восточного фасада.

*3. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов памятника:*

*а) общее состояние:* удовлетворительное.

В здании была изменена внутренняя планировка в связи с приспособлением части жилого здания под административные функции.

*б) перекрытия (плоские, сводчатые):* Перекрытие над подвалом – железобетонные плиты, междуэтажные перекрытия – деревянные, чердачное – деревянное, утепленное по балкам. Потолки окрашены матовыми красками, побелены, подшиты декоративными плитами типа «Армстронг». Общее состояние – удовлетворительное.

*в) полы:* дощатые по лагам; в сан.узлах – керамическая плитка; в кабинетах, коридорах – линолеум, бетонный пол мозаичного состава.

Общее состояние полов удовлетворительное.

*г) стены, их состояние, связи:* Несущие стены кирпичные, оштукатуренные, окрашены и побелены. Перегородки – кирпичные, деревянные каркасно-обшивные, из газобетона «Сибит», из

гипсокартона; облицованы пластиковыми панелями, обшиты гипсокартоном под окраску, наклеены обои; в санузлах – облицованы керамической плиткой. В лестничных клетках стены в верхней части – побелены, в нижней – окрашены масляной краской.

Состояние стен удовлетворительное.

д) *столбы, колонны*: кирпичные квадратного сечения, оштукатурены, окрашены.

е) *двери и окна*:

Наружные двери современные: одно- и двупольные, глухие, металлические, окрашены. Внутренние двери: пластиковые, деревянные филленчатые, щитовые с облицовкой шпоном, деревянной рейкой и т.п.

Большинство окон с двойным остеклением с деревянными переплетами, окрашены масляной краской в белый и коричневый цвета. В отдельных проемах произведена замена деревянных оконных блоков на блоки из ПВХ со стеклопакетами, с сохраненным и измененным первоначальным рисунками переплетов. Под окнами установлены сливы из оцинкованной стали. В некоторых проемах 1-го этажа установлены металлические решетки с разнообразным рисунком.

Общее состояние дверей и окон удовлетворительное.

- Утраты:
1. Один оконный проем в подвале со стороны восточного фасада реконструирован в дверной.
  2. Часть оконных проемов подвала заложены кирпичом.

ж) *лестницы*: Внутренние лестницы двухмаршевые с поворотом на 180,<sup>0</sup> железобетонные. Ограждения маршей: металлические решетчатые, окрашенные масляной краской. Поручни деревянные, окрашены масляной краской. Состояние лестниц удовлетворительное.

з) *лепные, скульптурные прочие декоративные украшения*: отсутствуют.

4. *Живопись (монументальная и станковая)*: отсутствует.

5. *Предметы прикладного искусства (мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, металлу и пр.)*: отсутствуют.

6. *Сад, парк, двор, ворота и ограда*: Двор озеленен. Со стороны западного фасада организована детская площадка, разбиты газоны. Подъездные пути заасфальтированы. Общее состояние удовлетворительное.

7. *Прочее*: Здание полностью благоустроено (центральное отопление, горячее водоснабжение, водопровод, канализация, электроснабжение). Электропроводка – скрытая.

Информационная надпись (охранная доска) на главном фасаде памятника отсутствует.

## II. ПЛАН РЕМОНТНО-РЕСТАВРАЦИОННЫХ РАБОТ И БЛАГОУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

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
1.1	Технический паспорт БТИ (по состоянию на 08.05.1986г.)		
1.2	Паспорт отделки фасадов (Шифр 05-99), выполнен ПСО КЖКХ Мэрии г. Новосибирска		Согласован с «Госорганом» 07.04.05 г.

№№ п/п	Наименование реставрационных, ремонтно-восстановительных и производственных работ	Сроки выполнения	Примечание
1	2	3	4
2.1	Регулярный осмотр водостоков и ремонт при необходимости.	До 15 мая (ежегодно)	
2.2.	Восстановить отсутствующие решетки приемков.	Декабрь 2005 г.	
2.3	Получить у «Госоргана» охранную доску и установить ее на главном фасаде.	Сентябрь 2007 г.	См прим. п.3

#### ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Ремонтно-реставрационные работы на памятнике выполнять по согласованной «Госорганом» проектной документации и рекомендациям его специалистов.
2. Все работы на здании-памятнике и его территории допускается производить после получения у «Госоргана» соответствующего письменного разрешения и осуществлять под наблюдением архитектурного надзора «Госоргана».
3. Охранную доску изготавливает «Госорган», а «Собственник» производит оплату за её изготовление в 15-дневный срок по предъявленному «Госорганом» счету и устанавливает на главном фасаде памятника.

### III. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПАМЯТНИКА

1. Помещения здания-памятника «Собственником» могут быть использованы только под функции, определенные охранным обязательством, с соблюдением условий, предусмотренных «Положением об охране памятников истории и культуры», утвержденного постановлением Совета Министров СССР от 16.09.82г. № 865.

2. Все подлинные материалы научных и технических обследований памятника, его обмеров и фотофиксаций, проектно-сметная документация на проведение ремонтно-реставрационных работ, выполненные по заказу «Собственника» («Пользователя»), а также материалы инвентаризации строения (технический паспорт), по мере их изготовления, передаются «Собственником» в одном экземпляре в Научно-производственный центр по сохранению историко-культурного наследия Новосибирской области

(наименование государственного органа охраны памятников)

в 10-дневный срок после их получения, безвозмездно.

3. Не допускать изменение объема памятника (пристройки, надстройки).
4. Остекление балконов и лоджий на главном фасаде памятника запрещено.
5. Замена окон на памятнике разрешается при условии сохранения (точного повторения) первоначального рисунка окон и профиля переплетов.
6. Размещение рекламносителя на фасадах по согласованию с «Госорганом».

Представитель «Собственника»:



Диденко Н.В.

Представитель «Пользователя»:

М.П.

Кольчугин М.М.

Представители «Госоргана»:

М.П.

Грес М.В.

Южанин А.Э.

Черняк Л.Б.