



**УПРАВЛЕНИЕ СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ
ПО СОХРАНЕНИЮ И ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЕ
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

П Р И К А З

«10» марта 2016 г.

№ 84

г. Ставрополь

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Банча», начало XX века, Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Стопани, 4

В соответствии со статьей 47⁶ Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемое охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Банча», начало XX века, Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Стопани, 4.

2. Настоящий приказ вступает в силу со дня его подписания.

Начальник управления



Т.В. Гладикова

УТВЕРЖДЕНО
приказом управления Ставропольского края
по сохранению и государственной охране объ-
ектов культурного наследия
от 10 марта 2016 г. № 84

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА**
объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации,
«Особняк Банча», начало XX века

Регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре
объектов культурного наследия народов Российской Федерации

2	6	1	4	1	0	1	6	1	2	2	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Раздел 1. Данные об объекте культурного наследия,
включенном в единый государственный реестр объектов культурного
наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
(заполняются в случае, предусмотренном п. 5 ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об
объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»)

1. Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого утверждено охранное обязательство (далее – объект культурного наследия):

имеется отсутствует
(нужное отметить знаком «V»)

При наличии паспорта объекта культурного наследия, он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся следующие сведения:

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

Особняк Банча

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий:

начало XX века

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия:

федерального регионального муниципального значения
(нужное отметить знаком «V»)

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник ансамбль
(нужное отметить знаком «V»)

5. Номер и дата принятия акта органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

постановление главы администрации Ставропольского края «О дополнении списка памятников истории и культуры Ставропольского края, подлежащих государственной

охране как памятников местного и республиканского значения, утвержденного решением крайисполкома от 01.10.1981 № 702»

№ 600

от «01»

ноября

1995 г.

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта):

Ставропольский край

(*Субъект Российской Федерации*)

г. Кисловодск

(*населенный пункт*)

улица

Стопани

д.

4

корп./

-

помещение/

-

стр.

квартира

иные сведения:

1) кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости: 26:34:000000:7620, 26-26-15/018/2011-402; 2) кадастровый номер земельного участка: 26:34:020212:12

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия (для объектов археологического наследия прилагается графическое отражение границ на плане земельного участка, в границах которого он располагается):

Граница территории объекта культурного наследия «Особняк Банча», начало XX века, Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Стопани, 4 утверждена Приказом министерства культуры Ставропольского края от 11 декабря 2014 года № 703

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

Предметом охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Банча», начало XX века, Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Стопани, 4 (далее – памятник) (утвержден приказом министерством культуры Ставропольского края от «13» ноября 2014 г. № 633) является:

1. Ценность с точки зрения архитектуры.

1.1. Градостроительная характеристика. Здание находится в среде малоэтажной застройки улицы Стопани, по красной линии, в среде характерной курортной застройки конца 19-го - начала 20 века. Небольшое по объему здание органично вписано в архитектурный контекст припарковой зоны города. Здание в части литера А построено местными мастерами в стиле «Модерн» и является достойным образцом курортного строительства.

В целях создания гармоничной среды существования памятника окружение памятника является предметом охраны.

1.2. Историческая ценность здания. Проектный материал, чертежи, по которым строилось здание под литером А, точная дата постройки, имя архитектора и строителя в архивах не обнаружены. Но, судя по характерным признакам отделки фасада и кованым элементам декора балконного ограждения, схожими с дачей учителя Ляшенко, это был один и тот же автор - предположительно, приезжий петербургский архитектор Евгений Федорович Шреттер, который с июня 1912 г. по ноябрь 1914 г. руководил строительством Пятигорской и Ессентукской грязелечебниц.

Информация о времени строительства определена согласно инвентарному делу БТИ № 6447, где год постройки дома обозначен как 1912. Двухэтажное с цокольным (подвальным) этажом, габаритами 22,08х16,07м здание является образцом типичной дачи начала века, куда хозяева или их гости приезжали на отдых либо на лечение.

Первоначально цокольный этаж был хорошо освещен, вероятно, он служил для хозяйственных целей и для проживания прислуги. В последующем, из-за многочисленных наслоений при формировании профиля улиц, прилегающих к памятнику, окна части здания практически закрылись грунтом. Хозяйственные постройки, сохранившиеся на участке, судя по материалу стен (кирпич), были построены позже основного здания и,

судя по планировке, использовались под гаражи (существует смотровая яма). Зеленые насаждения (возраст деревьев 30-50 лет) окружают здание по всему периметру.

В 1920-х годах, после национализации здание по адресу Стопани, 4 было правительственной дачей, затем санаторием (или пансионатом), в настоящее время в нем размещается Территориальный отдел Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзор) по Ставропольскому краю и «Центр государственного санитарно-эпидемиологического надзора».

С исторической точки зрения дом более известен как «Дом большевика Стопани», отмечен мемориальной доской. Сопратник В.И. Ленина Александр Митрофанович Стопани (1871-1932 гг.), профессиональный революционер, проживал в Кисловодске с 1916 года (в здании по адресу ул. Стопани, 4 - с 1920 по 1922 г.г.).

В 1918 г. А. М. Стопани был назначен комиссаром труда и промышленности в Терском Совете. В 1920 г. он работал уполномоченным Наркомтруда и ВЦСПС на Кавказе. В 1971 г. по решению Кисловодского горисполкома Вокзальный переулок, где проживал А.М. Стопани, был переименован в улицу Стопани.

Историческая значимость здания памятника, связанная с именем соратника В.И. Ленина А.М.Стопани, определяется многими фактами пребывания революционера в городе Кисловодске и входит в предмет охраны.

1.3. Архитектурные и конструктивные характеристики.

1.3.1. Конструктивные характеристики. Здание под литером А построено из местных строительных материалов. Фундаменты и стены цокольного этажа сложены из бутового камня на известковом растворе. Наружные и внутренние несущие стены 1-го и 2-го этажа также сложены из природного камня и облицованы кирпичной кладкой в один кирпич.

Междуэтажные перекрытия выполнены по деревянным балкам, полости заполнены глиной и измельченной соломой. Основные лестничные марши выполнены в мозаичном бетоне, винтовая лестница, ведущая в помещения мансарды и кровлю - из металла. Состояние лестниц - удовлетворительное.

Конструктивная основа памятника в части несущих стен и фундаментов является предметом охраны. Перекрытие не может служить предметом охраны, поскольку его доведение до необходимой сейсмостойкости (8 баллов) невозможно.

1.3.2. Архитектурные характеристики. Архитектурное убранство здания под литером А - с большим количеством и разнообразием декоративных элементов архитектуры - эркеров, балконов, ниш, карнизов, фонаря, веранд - является ярким выражением стилистических и типологических особенностей архитектуры. Экстерьер фасадов выполнен в кирпичном стиле (с элементами в стиле модерн).

С помощью фасонного кирпича и фигурной кладки на фасадах здания созданы орнаменты карнизов, тяг, наличников и порталов. Заполнения оконных проемов (деревянные распашные оконные блоки) были выполнены штучно, как и заполнения дверных проемов (деревянные филенчатые двойные и одинарные дверные блоки).

Главный фасад памятника украшает балкон и башенка, рисунок балконного ограждения повторяет лепные детали фасада. Со стороны двора также имеется балкон на 2-м этаже. Судя по планировке, балконы расположены с выходом из спальных комнат. Гостиная и столовая украшены полукруглыми эркерами. Судя по разнице в наружной отделке, можно сделать вывод, что когда-то из этих комнат были выходы на полукруглые веранды, но со временем, когда особняк стал использоваться не по первоначальному назначению, открытые проемы закрыли окнами. Первоначальная планировка не сохранилась. О ней можно судить только по нескольким заложенным дверным проемам.

Здание представляет общественный и культурный интерес как градостроительный архитектурный элемент, формирующий исторический облик старого Кисловодска, прилегающий к Курортному парку и Курортной зоне города Кисловодска. Фасады здания памятника являются предметом охраны. С торца здания выполнена пристройка административного здания из силикатного кирпича 1961 г. строительства (литер А1), композиционно и стилистически нейтральная.

1.4. Интерьеры, внутреннее убранство.

Современная планировочная структура здания памятника приспособлена под административный офис. Три этажа здания объединяют две лестницы с наборными ступенями из мозаичного бетона. По обеим сторонам поэтажных коридоров находятся рабочие кабинеты. Первоначальные интерьеры не сохранились, кроме частично сохранившейся лепной отделки лестничных маршей. В текущее время интерьеры осовременены: потолки закрыты гипсокартоном, полы покрыты линолеумом и ламинатом. Оставшийся паркет находится в неудовлетворительном состоянии. Двери неоднократно менялись. Светильники также не сохранились.

Интерьер лестничных маршей может быть частично воссоздан при реконструкции памятника (в части лепного декора стен, материала и формы ступеней, покрытия площадок, рисунка ограждения).

В здании практически отсутствуют первозданные элементы интерьера, относящиеся к памятнику, в том числе многократно видоизменялась планировочная структура. Отсутствие возможности ее воссоздания в современных условиях эксплуатации не позволяет считать интерьеры и внутреннее убранство предметом охраны памятника, за исключением лестничных маршей.

1.5. Инженерно-техническое оборудование. При постройке к дому был подведен водопровод. Канализация отсутствовала. Отопление, скорее всего, производилось голландскими печами: одновременно одной печью отапливались две-три комнаты, на кровлю выведены две печные трубы. При приспособлении здания под нужды санэпидстанции было демонтировано печное отопление и смонтировано водяное от собственной газовой котельной, расположенной в цокольном этаже пристройки. В настоящее время здание подключено к инженерным коммуникациям, обеспечивающим его нормальное функционирование. В здании отсутствуют элементы инженерно-технического оборудования, характеризующего его как памятник, в связи с чем не могут быть предметом охраны.

1.6. Здание под литером А1 не отличается характерными признаками. Фасады здания выполнены в стилистике начала 20 века, так как литер А1 пристраивался к особняку Банча в 1961 году (выполнена «стилистическая привязка»). Планировка коридорного типа. Здание имеет отдельный вход (без тамбура и холла) на первый этаж с торца, служебный вход в котельную, расположенную в подвальном этаже. Конструкции здания типовые для своего времени - бутобетонный фундамент, кирпичные стены, железобетонные перекрытия панельного типа, чердачная кровля.

Интерьеры здания также не отличаются самобытностью, стены и потолки помещений окрашены водоземлюсионной краской и оклеены обоями, на полах лежит линолеум. Отсутствуют элементы декора.

Здание должно быть сохранено как нейтральный элемент застройки, составляющий со зданием под литером А единый исторически сложившийся объем, с обязательным сохранением:

стилистического решения фасадов, не дисгармонирующего со зданием под литером А, имеющим приоритетную историко-культурную и архитектурную ценность;

основных строительных параметров в габаритах и отметках, соответствующих современным габаритам и отметкам несущих конструкций фундаментов, наружных стен и кровли.

9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта (на момент утверждения охранного обязательства):

Прилагается: _____ 3 _____ изображений.
(указать количество)

10. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия / земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, в границах зон охраны другого объекта культурного наследия:

Проект зон охраны памятников истории и культуры города Кисловодска, Спецпроектреставрация, г. Москва, 1980 г., утвержден приказом министерства культуры Ставропольского края от 18 апреля 2003 г. № 42:

Групповая охранная зона II, участок 1

11. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон 73-ФЗ):

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик, существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) на территории памятника, ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

3) в случае нахождения памятника или ансамбля на территории достопримечательного места подлежат также выполнению требования и ограничения, установленные в соответствии со статьей 5.1 Закона 73-ФЗ, для осуществления хозяйственной деятельности на территории достопримечательного места;

4) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Законом 73-ФЗ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Закона 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанному объекту.

12. Иные сведения, предусмотренные законом № 73-ФЗ:

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

(заполняется в соответствии со статьей 47.2 Закона 73-ФЗ)

13. Требования к сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

Состав (перечень) и сроки (периодичность) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, в отношении которого утверждено охранное обязательство, определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия:

Управление Ставропольского края по сохранению и государственной охране объектов культурного наследия, 355006, г. Ставрополь, пр. К. Маркса, 56, тел.: (8652) 26-54-58

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охрannое обязательство)

на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

14. Лицо (лица), указанное (указанные) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязано (обязаны) обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследова-

тельских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия, в порядке, установленном Законом 73-ФЗ.

В случае обнаружения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, собственник или иной законный владелец обязан незамедлительно приостановить работы и направить в течение трёх рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный орган охраны объектов культурного наследия:

Управление Ставропольского края по сохранению и государственной охране объектов культурного наследия, 355006, г. Ставрополь, пр. К. Маркса, 56, тел.: (8652) 26-54-58

(указать наименование соответствующего регионального органа охраны объектов культурного наследия. В случае если охранное обязательство утверждено не данным органом охраны, указать его полное наименование и почтовый адрес)

Дальнейшее взаимодействие с региональным органом охраны объектов культурного наследия собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия обязан осуществлять в порядке, установленном статьей 36 Закона 73-ФЗ.

15. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Закона 73-ФЗ.

16. Собственник (иной законный владелец) земельного участка, в границах которого расположен объект археологического наследия, обязан:

- обеспечивать неизменность внешнего облика;
- сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия);

организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40 и в порядке, установленном статьей 45.1 Закона 73-ФЗ.

Раздел 3. Требования к содержанию объекта культурного наследия

(заполняется в соответствии со статьей 47.3 Закона 73-ФЗ)

17. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязаны:

- 1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;
- 2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;
- 3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объекта культурного наследия в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;
- 4) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;
- 5) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

б) незамедлительно извещать:

Управление Ставропольского края по сохранению и государственной охране объектов культурного наследия, 355006, г. Ставрополь, пр. К. Маркса, 56, тел.: (8652) 26-54-58

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

7) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

18. Собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия, или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

19. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия объектов, либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

20. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, в предписании, направляемом

Управлением Ставропольского края по сохранению и государственной охране объектов культурного наследия, 355006, г. Ставрополь, пр. К. Маркса, 56, тел.: (8652) 26-54-58

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия, устанавливаются следующие требования:

1) к видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанные объекты, в том числе ограничение хозяйственной деятельности;

2) к использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;

3) к благоустройству в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия.

Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия

(заполняется в соответствии со статьей 47.4 Закона 73-ФЗ)

21. Условия доступа к объекту культурного наследия, включенному в реестр (периодичность, длительность и иные характеристики доступа), устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, а также с учетом вида объекта культурного наследия, включенного в реестр, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного наследия религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

При определении условий доступа к памятникам или ансамблям религиозного назначения учитываются требования к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанных объектов культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации, если такие установления не противоречат законодательству Российской Федерации.

В случае, если интерьер объекта культурного наследия не относится к предмету охраны объекта культурного наследия, требование к обеспечению доступа во внутренние помещения объекта культурного наследия, включенного в реестр, не может быть установлено.

Условия доступа к объектам культурного наследия, расположенным на территории Российской Федерации и предоставленным в соответствии с международными договорами Российской Федерации дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств в Российской Федерации, международным организациям, а также к объектам культурного наследия, находящимся в собственности иностранных государств и международных организаций, устанавливаются в соответствии с международными договорами Российской Федерации.

Физические и юридические лица, проводящие археологические полевые работы, имеют право доступа к объектам археологического наследия, археологические полевые работы на которых предусмотрены разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ. Физическим и юридическим лицам, проводящим археологические полевые работы, в целях проведения указанных работ собственниками и (или) пользователями земельных участков, в границах которых расположены объекты археологического наследия, должен быть обеспечен доступ к земельным участкам, участкам водных объектов, участкам лесного фонда, на территорию, определенную разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях

(заполняется в случаях, определенных подпунктом 4 пункта 2 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ)

22. Требования к размещению наружной рекламы:

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также на их территориях, за исключением достопримечательных мест.

Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах достопримечательного места и включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также требования к её распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, и вносятся в правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). В таком случае актом соответствующего органа охраны объектов культурного наследия устанавливаются требования к размещению наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) её возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.

Раздел 6. Иные обязанности лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ

«Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

23. Для лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ устанавливаются обязанности:

1) по финансированию мероприятий, обеспечивающих выполнение требований в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, установленных статьями 47.2-47.4 Закона 73-ФЗ;

2) по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Закона 73-ФЗ.

24. Собственник, иной законный владелец, пользователи объекта культурного наследия, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия (в случае, указанном в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ), а также все лица, привлеченные ими к проведению работ по сохранению (содержанию) объекта культурного наследия, обязаны соблюдать требования, запреты и ограничения, установленные законодательством об охране объектов культурного наследия.

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

25.1. В соответствии с требованиями ст. 27 Закона 73-ФЗ и ст. 10 Закона Ставропольского края от 16.03.2006 № 14-кз «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации в Ставропольском крае» на собственника или

иного законного владельца объекта культурного наследия возлагается обязанность по установке информационной надписи на объекте культурного наследия.

25.2. В соответствии со статьей 47.4 Закона 73-ФЗ заинтересованным лицам предоставляется доступ к главным фасадам Объекта для визуального осмотра и фотофиксации.

25.3. В соответствии с требованиями статьи 35.1 Закона № 73-ФЗ на объектах культурного наследия запрещено распространение (размещение) наружной рекламы. Собственник (пользователь) объекта культурного наследия обязан принять меры по демонтажу рекламных конструкций, размещенных на объекте культурного наследия

Приложение
к охранному обязательству, утвержденному
приказом управления Ставропольского края по
сохранению и государственной охране объектов
культурного наследия
от «10» марта 2016 г. № 84

**АКТ
ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

от «10» марта 2016 г.

№ 04-09/25-А

Представитель управления Ставропольского края по сохранению и государственной охране объектов культурного наследия (далее – управление) в лице старшего инженера отдела по сохранению и государственной охране объектов культурного наследия управления Ревегук Андрея Алексеевича составил настоящий Акт по итогам проведения осмотра состояния объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Банча», начало XX века, Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Стопани, 4 (далее – Объект).

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПАМЯТНИКЕ

1.1. Наименование, категория историко-культурного значения Объекта: «Особняк Банча», начало XX века, объект культурного наследия регионального значения;

1.2. Вид Объекта: памятник;

1.3. Местоположение (адрес) Объекта (в соответствии с документом о принятии Объекта под государственную охрану и по данным органа технической инвентаризации (уточненный адрес): Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Стопани, 4;

1.4. Правообладатель (-ли) Объекта (организационно-правовая форма и наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, физического лица, вид права, дата и номер свидетельства о регистрации права, реквизиты иного документа, подтверждающего право на Объект): в части помещений № 1-21,25,39-57,78,79,83-85,87,89,90,92-96,100-115 Объекта – управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ставропольскому краю; свидетельство о государственной регистрации права от 11.08.2014 г. серия 26-АИ № 842101; свидетельство о государственной регистрации права от 11.06.2011 г. серия 26-АЗ № 375140; вид права – оперативное управление;

1.5. Год постройки или связанного с Объектом исторического события: начало XX века;

1.6. Площадь Объекта: общая площадь помещений 1337,6 кв.м.;

1.7. Этажность: 2 этажа;

1.8. Историческая справка:

Проектный материал, чертежи, по которым строилось здание, точная дата постройки, имя архитектора и строителя в архивах не обнаружены. Но, судя по характерным признакам отделки фасада и кованых элементах декора балконного ограждения, схожими с дачей учителя Ляшенко это был один и тот же автор. Относительно архитектора существует предположение, что им был приезжий петербургский архитектор Евгений Федорович Шреттер, который с июня 1912 г. по ноябрь 1914 г. руководил строительством пятигорской и ессентукской грязелечебниц.

Информация о времени строительства определена инвентарному делу БТИ № 6447, где год постройки дома обозначен 1912 год.

Здание является образцом типичного дачного строительства начала века, куда хозяева или их гости приезжали на отдых либо на лечение. Здание двухэтажное, с цокольным (подвальным) этажом, габаритами 22,08x16,07 м.

Первоначально цокольный этаж был хорошо освещен, вероятно, он служил для хозяйственных целей и для проживания прислуги. В последующем, из-за многочисленных наслоений при формировании профиля улиц, прилегающих к памятнику, окна части здания практически закрылись грунтом. Хозяйственные постройки, сохранившиеся на участке, судя по материалу стен (кирпич) были выстроены позже основного здания, судя по планировке они предназначались для хранения автомобилей (существует смотровая яма). Зеленые насаждения (возраст деревьев 30-50 лет) окружают здание по всему периметру.

В 1920-х годах, после национализации, здание по адресу Стопани, 4 было правительственной дачей, затем санаторием (или пансионатом). Ныне здесь размещается Территориальный отдел Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзор) по Ставропольскому краю).

С точки зрения исторической, дом более известен как «Дом большевика Стопани», отмечен мемориальной доской.

Соратник В.И. Ленина Александр Митрофанович Стопани (1871-1932 гг.) профессиональный революционер, проживал в Кисловодске с 1916 года.

Дом, где жил Стопани с 1920 по 1922 г. расположен по адресу ул. Стопани, 4. В 1918 г. А. М. Стопани был назначен комиссаром труда и промышленности в Терском Совете.

В 1920г., проживая в Кисловодске, он был уполномоченным Наркомтруда и ВЦСПС на Кавказе. В 1971 г. по решению Кисловодского горисполкома Вокзальный переулок, где проживал А. М. Стопани. был переименован в улицу Стопани.

2. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

В результате осмотра технического состояния Объекта установлено:

2.1. Общие сведения об Объекте:

Здание памятника находится в среде малоэтажной застройки улицы Стопани, по красной линии, в среде характерной курортной застройки конца 19-го - начала 20 века. Небольшое по объему здание органично вписано в архитектурный контекст припарковой зоны города.

Здание построено местными мастерами в стиле «Модерн» и является достойным образцом курортного строительства.

Двухэтажное каменное здание на высоком цокольном этаже облицовано светлым кирпичом. Свободная объемно-пространственная планировка, разнообразие в оформлении фасадов и элементах архитектуры – балконов, эркера, фонаря и веранд – является выражением стилистических особенностей архитектуры. Внутри здания сохранились декоративные элементы интерьеров (лепнина, розетки, рустовки, колонны, входная дверь), подлежащие обязательному сохранению.

2.2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Объекта:

а) общее: удовлетворительное;

б) фундаменты: ленточные, из бутового камня, не осматривались, судя по косвенным признакам, установленным при визуальном осмотре, наблюдаются следы подтеков – сырые места в цоколе и под окнами, состояние – удовлетворительное;

в) цоколи и отмостки около них: цоколь облицован камнем, наблюдаются следы замочания, потемнения, состояние - удовлетворительное. Отмостка - асфальтобетонная, состояние - удовлетворительное;

г) входная лестница – площадка, ступени: основные лестничные марши выполнены в мозаичном бетоне, состояние – удовлетворительное;

д) стены наружные: наружные несущие стены 1 и 2-го этажа сложены из природного камня и облицованы кирпичной кладкой в один кирпич, состояние – удовлетворительное;

е) крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы) – крыша деревянная, стропила с обрешёткой - не обследовались; кровля из оцинкованной стали, состояние – удовлетворительное;

ж) главы, шатры, их конструкция и покрытие: отсутствуют;

з) внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, резные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура и т.д.): Архитектурное убранство здания - с большим количеством и разнообразием декоративных элементов архитектуры - эркеров, балконов, ниш, карнизов, фонаря, веранд - является ярким выражением стилистических и типологических особенностей архитектуры.

Экстерьер фасадов выполнен в кирпичном стиле, (с элементами в стиле модерн).

С помощью фасонного кирпича и фигурной кладки на фасадах здания созданы орнаменты карнизов, тяг, наличников и порталов. Заполнение оконных проемов (деревянные распашные оконные блоки) были выполнены штучно, как и заполнения дверных проемов (деревянные филенчатые двойные и одинарные дверные блоки).

Главный фасад памятника украшают балконы и башенка, рисунок балконного ограждения повторяет лепные детали фасада. Со стороны двора также имеется балкон на 2-м этаже. Судя по планировке балконы, расположены с выходом из спальных комнат. Гостиная и столовая украшены полукруглыми эркерами.

2.3. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов Объекта (оценка состояния дается на момент осмотра в части, находящейся в оперативном управлении):

- а) общее состояние:* удовлетворительное;
- б) перекрытия (плоские, сводчатые):* междуэтажные перекрытия выполнены по деревянным балкам, полости заполнены глиной и измельченной соломой, состояние – удовлетворительное;
- в) полы*– в помещениях повала облицованы керамической плиткой, на лестничных площадках и крыльце главного входа сохранилась метлахская облицовочная плитка с момента постройки здания, в помещениях первого и второго этажей – полы деревянные – покрыты линолеумом, состояние - удовлетворительное;
- г) стены внутренние, их состояние, связи:* из пиленого природного камня, отдельные перегородки кирпичные, в помещениях подвала – облицованы керамической плиткой на высоту 1,6 м.; в помещениях первого этажа – оштукатурены, окрашены водоэмульсионной краской бежевого цвета; в помещениях второго этажа отделаны гипсокартоном на высоту 1,6 м.; состояние – удовлетворительное;
- д) столбы, колонны:* отсутствуют;
- е) дверные и оконные проемы, их заполнения:* окна – на первом этаже - металлопластиковые, на втором этаже и мезонине – деревянные, в подвале – деревянные, с сохранившимися с момента постройки створками, состояние – удовлетворительное; входная дверь – деревянная, сохранившаяся с момента постройки, межкомнатные - деревянные, состояние – удовлетворительное;
- ж) лестницы и крыльца:* каменная, по металлическим косоурам, состояние - удовлетворительное; винтовая лестница со второго этажа на мансарду – каменная, состояние – удовлетворительное; лестница в мезонин – деревянная, состояние – удовлетворительное;
- з) лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения:* в помещениях № 57, 55 декоративные капители ионического ордера;
- и) живопись (монументальная и станковая, материал, сюжет):* отсутствует;
- к) предметы прикладного искусства (мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, металлу и пр.):* отсутствуют;
- л) отопление, вентиляция, канализация:* водопровод, канализация, электричество от внешних источников.

2.4. Сад, парк, двор, малые архитектурные формы, ворота и ограда, состояние территории – внутренний двор находится в удовлетворительном состоянии, на территории расположена автомобильная парковка, территория ограждена кованым забором, со стороны ул. Стопани, состояние – удовлетворительное.

3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

3.1. Настоящий Акт действует до «10» марта 2021 г., после чего подлежит переоформлению в Управлении в установленном порядке.

3.2. В случае изменения предмета охраны, технического состояния, иных характеристик Объекта либо законодательства Российской Федерации или Ставропольского края настоящий Акт может быть переоформлен до истечения, установленного в пункте 3.1 срока.

Приложение: материалы фотофиксации Объекта на 2 л в 1 экз.
копия технического (кадастрового) паспорта Объекта (при наличии) на 4 л. в 1 экз.
копия паспорта Объекта культурного наследия на 3 л. в 1 экз.

Представитель уполномоченного органа:

Старший инженер отдела по сохранению
и государственной охране объектов культурного
наследия



А.А. Ревегук

Приложение
к охранному обязательству, утвержденному
приказом управления Ставропольского края по
сохранению и государственной охране объектов
культурного наследия
от «10» марта 2016 г. № 84

**ПЛАН
РАБОТ ПО СОХРАНЕНИЮ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

от «10» марта 2016 г.

№ 04-09/25-П

Представитель управления Ставропольского края по сохранению и государственной охране объектов культурного наследия (далее – управление) в лице старшего инженера отдела по сохранению и государственной охране объектов культурного наследия управления Ревегук Андрея Алексеевича на основании Акта технического состояния объекта культурного наследия регионального значения «Объект Банча», начало XX века, Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Стопани, 4 (далее – Объект) от «10» марта 2016 г. № 04-09/25-А, установил что в целях выполнения пункта 2 статьи 47.2 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также обеспечения сохранности Объекта и создания благоприятных условий для его функционального использования собственник или иной законный владелец Объекта обязан провести следующие работы:

№ п/п	Наименование работ по сохранению объекта культурного наследия	Сроки выполнения работ	Примечание
1.	Разработка научно-проектной документации для проведения ремонтно-реставрационных работ на Объекте, в части занимаемой собственником помещения	до 31.12.2019 г.	
2.	Проведение ремонтно-реставрационных работ Объекта, в части занимаемой собственником помещения, в соответствии с научно-проектной документацией, согласованной с управлением	до 31.12.2020 г.	
3.	Долевое участие в проведении ремонтно-реставрационных работ Объекта, в т.ч. фасадов пропорционально площади занимаемого собственником помещения в соответствии с научно-проектной документацией, согласованной с управлением	по предписанию уполномоченного органа	

1. Собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия обязаны в срок по истечении одного месяца с даты окончания срока выполнения работ, установленных настоящим Планом, в адрес уполномоченного органа:

Управление Ставропольского края по сохранению и государственной охране объектов культурного наследия, 355006, г. Ставрополь, пр. К. Маркса, 56, тел.: (8652) 26-54-58

информацию о выполнении требований настоящего охранного обязательства и настоящего Плана работ по сохранению объекта культурного наследия.

2. Настоящий План является неотъемлемой частью охранного обязательства, утвержденного приказом от «10» марта 2016 г. № 84.

3. Объект может быть использован только в соответствии с требованиями охранного обязательства, утвержденного приказом от «10» марта 2016 г. № 84.

4. Настоящий План действует до переоформления в установленном порядке акта технического состояния Объекта от «10» марта 2016 г. № 04-09/25-А.

5. В случае если Объект принадлежит нескольким правообладателям, работы по сохранению Объекта выполняются согласно занимаемым площадям. Финансирование работ по сохранению Объекта

в отношении общего имущества правообладателей осуществляется пропорционально принадлежащим правообладателям долям в общем имуществе на основании договора между правообладателями Объекта.

6. Выполнение отдельных видов работ по сохранению Объекта может быть установлено предписаниями уполномоченного органа.

Представитель уполномоченного органа:

Старший инженер отдела по сохранению
и государственной охране объектов культурного
наследия



А.А. Ревегук

С Планом проведения работ ознакомлены:

(фамилия, инициалы)

(подпись)

(дата)

Приложение
к охранному обязательству, утвержденному
приказом управления Ставропольского края по
сохранению и государственной охране объектов
культурного наследия
от «10» марта 2016 г. № 84

**Данные о собственнике или ином законном владельце
объекта культурного наследия:**

Собственник/иной законный владелец объекта:

Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ставропольскому краю, ИНН 2636045466, ОГРН 1052600297606, КПП 263601001.

Данные о форме собственности/владения/пользования объектом:

Свидетельство о государственной регистрации права от 11.06.2011 г. серия 26-АЗ № 375140, запись регистрации: 26-26-15/018/2011-403, кадастровый (или условный) номер 26-26-15/018/2011-402; объект права: нежилые помещения подвального и второго этажа № 7,24,25,78,79,83-85,87,89,90,92-96 общей площадью 247,00 кв.м.;

свидетельство о государственной регистрации права от 11.08.2014 г. серия 26-АИ № 842101, запись регистрации: 26-26-15/011/2014-193, кадастровый (или условный) номер 26:34:000000:7620; объект права: нежилые помещения подвальной части здания № 1-6,8-21,39-57,100-115 общей площадью 1090,6 кв.м.

ПОРЯДОК

ПОДТВЕРЖДЕНИЯ СОБСТВЕННИКОМ ИЛИ ИНЫМ ЗАКОННЫМ ВЛАДЕЛЬЦЕМ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ВЫПОЛНЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОХРАННОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВЕ

(утвержден приказом Минкультуры России от 01.07.2015 № 1887)

1. Собственник/иной законный владелец Объекта, ежегодно представляет в орган охраны объектов культурного наследия, утвердивший охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия (далее – Орган охраны), уведомление о выполнении требований охранного обязательства (далее - Уведомление) в отношении принадлежащего ему объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо их части.

2. Уведомление составляется собственником/иным законным владельцем объекта (далее - Ответственное лицо), в произвольной форме. В случае, если Ответственным лицом выступает юридическое лицо, в том числе орган государственной власти или местного самоуправления, Уведомление выполняется на бланке Ответственного лица.

3. Уведомление должно содержать сведения об исполнении Ответственным лицом требований, установленных Охранным обязательством и иными актами Органа охраны.

Также к Уведомлению должны прилагаться фотографические изображения объекта культурного наследия/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, позволяющие зафиксировать индивидуальные особенности объекта культурного наследия на момент представления Уведомления.

4. В случае приостановления и возобновления доступа к объекту культурного наследия в порядке статьи 47.5 Закона эта информация указывается Ответственным лицом в Уведомлении.

5. Уведомление подписывается соответствующим физическим лицом либо руководителем соответствующего юридического лица, с указанием даты составления Уведомления.

6. Уведомление направляется Ответственным лицом в Орган охраны заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении либо в форме электронного документа, подписанного электронной подписью.

7. Уведомление направляется в Орган охраны в срок не позднее 1 июля года, следующего за отчетным.

С охранным обязательством ознакомлен(-а), приказ и охранный обязательство со всеми приложениями получил(-а) на руки *(собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия (уполномоченный представитель))*:

(фамилия, инициалы)

(подпись)

(дата)



Вид главного фасада памятника



Вид западного фасада памятника



Вид главного входа памятника со стороны ул. Стопани