

Засвідчено

ОХОРОННИЙ ДОГОВІР на пам'ятку культурної спадщини

"10" 04 2017 р. № 3470

м. Київ

Департамент культури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) в особі виконуючого обов'язки заступника директора Департаменту – начальника управління збереження історичного середовища та охорони об'єктів культурної спадщини Никоряка Олександра Дмитровича (далі – орган охорони), з одного боку, і комунальне підприємство „Київжитлоспецексплуатація” (далі – уповноважений орган власника) в особі начальника Котляренка Олега Олеговича, яке зареєстроване Шевченківською районною у місті Києві державною адміністрацією 26.09.1996 № 1 074 120 0000 013500 (свідectvo про державну реєстрацію юридичної особи серія А00 № 019434), з другого боку, уклали "Охоронний договір" про наступне:

1. Уповноважений орган власника бере на себе зобов'язання щодо охорони пам'ятки архітектури місцевого значення – доходний будинок (рішення виконавчого комітету Київської міськради народних депутатів від 21.01.1986 № 49, охоронний № 119) за адресою: вул. Басейна, 1/2; технічна адреса приміщень (за даними КМ БТІ): вул. Басейна/Крутий узвіз, 1/2 літ. А.
2. Термін дії даного охоронного договору встановлено на період управління приміщеннями пам'ятки.
3. У разі зміни в установленому порядку власника, новий власник (уповноважений орган власника) зобов'язаний укласти з органом охорони новий охоронний договір.
4. Припис органу охорони в межах його повноважень є обов'язковими для уповноваженого органа власника.
5. Уповноважений орган власника несе відповідальність за нерухоме майно, що належить до пам'ятки культурної спадщини.

Уповноважений орган власника зобов'язується:

- 5.1. Використовувати нежитлові приміщення загальною площею 4350,0 кв. м будинку – пам'ятки за вказаною адресою як адміністративні.
- 5.2. Здійснювати передачу у користування чи управління вказаної частини пам'ятки іншій юридичній чи фізичній особі тільки після письмової згоди органу охорони.
- 5.3. Утримувати вказану частину пам'ятки в належному санітарному, протипожежному і технічному стані. Мати у приміщеннях пам'ятки належне обладнання згідно з вимогами органів протипожежної, санітарної, екологічної охорони та інших уповноважених органів.
- 5.4. Утримувати територію пам'ятки упорядкованою, не допускати використання цієї території для нового будівництва та задоволення інших господарських потреб, що можуть зашкодити пам'ятці. Не робити ніяких прибудов до пам'ятки, не переробляти її як ззовні, так і всередині, а також не вести будь-яких земляних робіт на території пам'ятки, без спеціального письмового дозволу органу охорони.
6. Не використовувати вказану частину пам'ятки як постійне або тимчасове житло, якщо таке використання не передбачено даним договором.
7. Погоджувати в установленому законодавством порядку з органом охорони розміщення реклами, інших написів та позначок на вказаній частині пам'ятки, на її території та в її охоронній зоні.

8. Забезпечувати доступ до пам'ятки з метою її екскурсійного відвідування за попередньої домовленістю органу охорони з власником про час та кількість відвідувачів.
9. Безперешкодно допускати представників органу охорони чи уповноважених ним осіб для здійснення контролю за виконанням правил утримання вказаної частини пам'ятки, її території і з охорони або для її наукового обстеження.
10. Негайно повідомляти орган охорони про будь-яке руйнування, пошкодження, аварію чи інші обставини, що заподіяла шкоду вказаній пам'ятці, і своєчасно вживати заходи для приведення вказаної пам'ятки в належний стан.
11. Своєчасно проводити поточний та капітальний ремонт вказаної частини пам'ятки і роботи з впорядкування території пам'ятки. Виконувати реставраційні, ремонтні та інші роботи в терміні передбачені у п. 13 даного документу, у разі потреби – в терміни, визначені окремими розпорядженням органу охорони.
12. Проводити реставраційні, ремонтні та інші роботи відповідно до науково-проектної документації, затвердженої в установленому порядку, за письмовим дозволом органу охорони. Копії матеріалів про проведення обміру та дослідження пам'ятки, а також науково-проектної документацію безоплатно передавати органу охорони в 10-денний термін після її затвердження.
13. З метою збереження пам'ятки культурної спадщини та створення належних умов для її використання уповноважений орган власника зобов'язаний провести такі роботи:

№ п/п	Назва необхідних робіт	Термін виконання	Примітки
1.	Замовити комплексне дослідження споруди. За результатами комплексного дослідження провести протиаварійні заходи.	У I кварталі 2017 р.	
2.	Виконати реставраційно-реабілітаційні роботи по пам'ятці за проектом реставрації та реабілітації, погодженим за встановленим законодавством порядком, в тому числі з органом охорони.	Протягом 2017-2018 рр.	Проект має бути погоджений з Департаментом
3.	Разом з власниками будинку виконати роботи по художньому освітленню головного фасаду будинку згідно з проектом, погодженим у встановленому законодавством порядку, в тому числі з органом охорони.	У терміни, передбачені розпорядженням КМДА	Розпорядження КМДА від 15.08.2006 № 1215
4.	Взяти пайову участь в інвестиційній програмі міста по благоустрою прилеглої території, а саме: — впорядковувати прилеглу до пам'ятки територію.	Протягом періоду управління	Проект має бути погоджений з Департаментом

14. У разі самовільного проведення власником (уповноваженим органом власника) робіт, пов'язаних з перебудовою чи переробленням, які призвели до спотворення пам'ятки, її території чи охоронних зон, їх наслідки повинні бути усунуті за рахунок власника (уповноваженого органу власника) в терміни, визначені приписом органу охорони.
15. У разі невиконання власником (уповноваженим органом власника) вимог чинного пам'яткоохоронного законодавства та умов цього договору орган охорони накладає в установленому порядку на власника (уповноважений орган власника) штрафні санкції від ста до десяти тисяч неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (згідно з відповідними статтями Закону України "Про охорони культурної спадщини"), а також зобов'язує власника (уповноважений орган власника) відшкодувати завдані ним збитки.

Інші умови

1. У разі наявності (встановлення) охоронної та меморіальних дощок на будинку власник (уповноважений орган власника) несе відповідальність за них. Власник (уповноважений орган власника) зобов'язаний утримувати охоронну та меморіальні дошки у належному стані, негайно повідомляти орган охорони про будь-які їх пошкодження.
2. У разі необхідності зміни виду використання зазначеної частини пам'ятки культурної спадщини власнику (уповноваженому органу власника) необхідно розробити та погодити за встановленим законодавством порядку, в тому числі з органом охорони, науково-проектну документацію на реставрацію та пристосування вказаної частини пам'ятки під сучасне використання, отримати дозвіл на виконання робіт та укласти додаткову угоду до даного охоронного договору.
3. На виконання абзацу першого пункту 6 Порядку укладення охоронних договорів на пам'ятки культурної спадщини, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.12.2001 № 1768, власник (уповноважений орган власника) зобов'язується кожні 5 (п'ять) років поновлювати Акт технічного стану приміщень пам'ятки, а у разі проведення робіт у приміщеннях пам'ятки або при зміні стану пам'ятки – у п'ятиденний термін після його зміни.

Контроль за виконанням "Охоронного договору" здійснюється відділом інспекції державного контролю об'єктів культурної спадщини та археологічного нагляду органу охорони.

Додатки:

1. Акт технічного стану пам'ятки культурної спадщини від "12" січня 2017 р. № 3470.
2. Плани приміщень будинку за технічною адресою: вул. Басейна/Крутий узвіз, 1/2 літ. А.
3. Свідцтво про державну реєстрацію юридичної особи.
4. Перелік комунального майна, що закріплюється на правах повного господарського відання.
5. Генеральний план – розміщення пам'ятки в сучасній планувальній структурі міста.
7. Паспорт пам'ятки відсутній.

Орган охорони:

місцезнаходження: 01004, м. Київ, бульвар Тараса Шевченка, 3

розрах. рахунок: 35428202027372 в ГУДКСУ м. Києва, код банку 820019, код ЄДРПОУ 02231933

В. о. заступника директора Департаменту –
начальника управління збереження
історичного середовища та охорони
об'єктів культурної спадщини



О. Никоряк

Уповноважений орган власника:

місцезнаходження: 01001, м. Київ, вул. Володимирська, 51-А

розрах. рахунок: № 2600230946101 в ПАТ „Банк Кредит Дніпро”, МФО 305749,
код ЄДРПОУ 03366500



Начальник КП „Київжитлоспецексплуатація”

О. Котляренко

АКТ від "12" січня 2017 р. № 3470
технічного стану пам'ятки архітектури
(охоронний № 119, рішення виконавчого комітету Київської міськради народних депутатів
від 21.01.1986 № 49)

Додаток до охоронного договору від "10" 04 2017 р. № 3470

м. Київ

Ми, що нижче підписалися, представники Департаменту культури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – ОРГАН ОХОРОНИ) і Київського науково-методичного центру по охороні, реставрації та використанню пам'яток історії, культури і заповідних територій: Печінкін Андрій Віталійович, Прокопенко Ірина Віталіївна, Шумова Олена Вікторівна, Симоненко Галина Володимирівна, з одного боку, і комунальне підприємство „Київжитлоспецексплуатація” (далі – УПОВНОВАЖЕНИЙ ОРГАН ВЛАСНИКА), в особі начальника Котляренка Олега Олеговича, з другого боку, склали цей акт про те, що нами проведено огляд технічного стану пам'ятки архітектури місцевого значення та нежитлових приміщень загальною площею 4350,0 кв. м за технічною адресою: вул. Басейна/Крутий узвіз, 1/2 літ. А, які мають утримуватися відповідно до вимог охоронного договору.

Будинок зведено у 1899-1900 роки за проектом архітектора А. Краусса як прибутковий.

В результаті огляду пам'ятки встановлено:

Пам'ятка розташована на розі вулиці Басейної та Крутого узвозу, на ділянці зі складним рельєфом. Споруда відіграє роль містобудівного акценту, є одним з основних компонентів, які формують Бессарабську площу. Будинок цегляний чотириповерховий з підвалом, складної конфігурації у плані, має проїзд з боку вулиці Басейної. Архітектура фасадів вирішена з використанням неоренесансних стилізацій.

На головному фасаді пам'ятки з боку вул. Басейній встановлена охоронна дошка.

ТЕХНІЧНИЙ СТАН ПАМ'ЯТКИ:

1. Загальний стан пам'ятки: незадовільний, частково - аварійний.

2. Стан зовнішніх архітектурно-конструктивних елементів пам'ятки:

а) загальний стан: незадовільний, частково - аварійний;

б) фундаменти: недоступні для огляду, аварійний стан будинку з боку двору та значна кількість конструктивних тріщин на стінах вказує на порушення роботи фундаментів;

в) цоколі та відмостки біля них: цоколі цегляні; з боку головних фасадів облицьовані гранітними плитами та поштукатурені, пофарбовані, стан – задовільний, частково недоступні для огляду, огорожені будівельним парканом. Цоколі з боку дворових фасадів – пофарбовані та поштукатурені, пофарбовані, мають пошкодження, частково - спостерігаються значні тріщини та руйнування стан – незадовільний. Відмостки з боку вулиці Басейної – мостіння дрібнорозмірними елементами; з боку Крутого узвозу та двору – асфальтові, стан – задовільний, частково з боку двору - незадовільний;

г) стіни: цегляні, з боку головних фасадів на рівні першого поверху – поштукатурені, вище – пофарбовані, спостерігаються тріщини. Стіни з боку дворових фасадів пофарбовані, спостерігаються значні тріщини, частково (у правому флігелі) стіни руйнуються. Загальний стан стін – незадовільний, частково - аварійний;

е) бані, шатра, їх конструкції та покриття: немає;

д) дах (крокви, покрівля, водозливні ринви і труби): водозливні труби з боку вулиці Басейної та Крутого узвозу відремонтовані, з боку двору старі, відремонтовані, стан – задовільний; деякі обірані, стан – незадовільний;

ж) зовнішні декоративні оздоблення (облицьовання, пофарбування, різні прикраси, карнизи, колони, пілястри, живопис на фасадах): виявлено незначне пошкодження архітектурного декору, загальний стан оздоблення – задовільний. Симетричні композиції головних фасадів акцентовані ритмічно розташованими слабовипаженими пілястрами які

завершуються щипцями. Ріг будинку акцентовано напівкруглим еркером, увінчаним фігурним аттиком. Оздоблення фасадів має чітке поярусне членування горизонтальними тягами. Площини стін другого поверху оздоблені простими пілястрами, ліпними вставками. При декорі третього та четвертого поверхів утворюється ордерними елементами, декоративними нішами, рустуванням, підковоподібними архівольтами. Споруду увінчує ліпний фриз з рядком сухариків та багатопрофільований карниз. Балконні плити з боку головних фасадів відремонтовані, стан – задовільний, з боку двору балкони в аварійному стані. Основний колір пофарбування фасадів жовтий, деталей – жовтий та білий. Стан пофарбування – незадовільний.

3. Стан внутрішніх архітектурно-конструктивних і декоративних елементів вказаної частини пам'ятки:

а) загальний стан: задовільний, частково – незадовільний та аварійний. В приміщеннях проведено деякі протиаварійні заходи;

б) перекриття: у приміщеннях підвалу – залізобетонні та цегляні склепіння приміщеннях першого - четвертого поверхів - дерев'яні, стан – задовільний, частково укріплені металевими підпорами, стан - аварійний;

в) стелі: у приміщеннях підвалу – поштукатурені, пофарбовані водоемульсійною фарбою та побілені, стан задовільний, частково – незадовільний. Стелі у приміщеннях першого - четвертого поверхів - поштукатурені, пофарбовані водоемульсійними фарбами, підвішені гіпсокартону та штучних плит, оздоблені гіпсовими плитками, плитками з акміграну перфорованими плитами, обклеєні шпалерами, стан – задовільний, частково - спостерігаються плями затікання, тріщини, стан – незадовільний. В групах приміщень другого-четвертого поверхів №№ 10, 14, 19 (див. план КМБТІ) - стелі в аварійному стані;

г) підлоги: у приміщеннях підвалу – бетонні, з керамічної та мозаїчної плити. У приміщеннях першого-четвертого поверхів покриття виконані з лінолеуму, паркету, керамічної плитки, килимового та ламінованого покриттів, дощок, стан – задовільний, частково покриття старі мають пошкодження, стан – незадовільний. В групах приміщень другого-четвертого поверхів №№ 10, 14, 19 стан - аварійний;

д) стіни: цегляні, у приміщеннях підвалу – поштукатурені, пофарбовані водоемульсійною фарбою, оздоблені бетонними плитками, у деяких приміщеннях спостерігається ураження стін грибок. Стіни у приміщеннях першого-четвертого поверхів поштукатурені та обшиті гіпсокартоном, пофарбовані олійною та водоемульсійною фарбою, обклеєні шпалерами „під фарбування”, облицьовані керамічною та гіпсовою плитками, оздоблені фанерованими ДСП та профільованими ДВП, стан – задовільний. У деяких приміщеннях спостерігаються тріщини несучих стін, оздоблення стін старі, стан незадовільний. В групах приміщень другого-четвертого поверхів №№ 10, 14, 19 стіни частково взяті в металеві обійми, стан - аварійний;

е) стовпи, колони: немає;

ж) двері та вікна: вхідні двері дерев'яні та металеві, внутрішні двері дерев'яні, металеві та металеві старі та нові. Вікна дерев'яні, металопластикові, алюмінієві. Загальний стан дверей та вікон – задовільний, частково – незадовільний. В групах приміщень другого-четвертого поверхів №№ 10, 14, 19 вікна здебільш відсутні;

з) сходи: гранітні та бетонні; стан – задовільний. Сходові клітини групи приміщень №№ 10, 14, 19 руйнуються, стан – незадовільний;

і) внутрішнє декоративне оздоблення, живопис, предмети прикладного мистецтва: у приміщенні № V першого поверху збереглася скульптура каріатиди, у деяких приміщеннях другого-четвертого поверхів на стелях і стінах збереглися ліпні карнизні тяги, бордюри, розетки та плафони, тощо, стан – задовільний.

4. Сад, парк, двір, ворота, огорожа: відсутні. Прилегла до пам'ятки територія не впорядкована, стан – незадовільний.

5. Додатки (фотофіксація пам'ятки та її приміщень).

Інспекційний нагляд за пам'яткою здійснюється відділом інспекції державного контролю об'єктів культурної спадщини та археологічного нагляду ОРГАНУ ОХОРОНИ.

УПОВНОВАЖЕНИЙ ОРГАН ВЛАСНИКА
Начальник



О. Котляренко

ОРГАН ОХОРОНИ

Заступник начальника відділу інспекції
державного контролю об'єктів культурної
спадщини та археологічного нагляду
управління збереження історичного середовища
та охорони об'єктів культурної спадщини

А. Печінкін

Підготовлено у Київському науково-методичному центрі по охороні, реставрації та використанню пам'яток історії, культури і заповідних територій.

Генеральний директор



І. Прокопенко

Завідуючий відділом

О. Шумова

Головний фахівець

Г. Симоненко