



**УПРАВЛЕНИЕ**  
**Ставропольского края**  
**по сохранению и государственной**  
**охране объектов культурного наследия**  
Лермонтова ул., д. 189/1, г. Ставрополь,  
Ставропольский край, 355002  
Тел.: (8652) 26-54-58, 26-54-25  
e-mail: oknsk@stavregion.ru  
<http://www.oknsk.ru>  
ИНН/КПП 2636207364/263401001  
ОГРН 1152651007541

от 25.06.2020 г. № 04-12/2450

Начальнику муниципального  
учреждения «Управления  
имущественных отношений  
администрации города Пятигорска»

Г. В. Кочетову

357500, Ставропольский край,  
г. Пятигорск, пл. Ленина, 2.

## ПРЕДПИСАНИЕ

№ 77

об устранении выявленных нарушений обязательных требований,  
установленных законодательством Российской Федерации в области  
сохранения, использования, популяризации и государственной охраны  
объектов культурного наследия

Управлением Ставропольского края по сохранению и государственной охране объектов культурного наследия (далее управление), в соответствии с приказом управления от 08 мая 2020 г. № 348, в период с 15 мая по 10 июня 2020 года, проведены мероприятия по контролю за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия, в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», конец XIX в., расположенного по адресу (местонахождение): Ставропольский край, г. Пятигорск, улица Дзержинского, 41 (далее Памятник). В результате проведенных мероприятий выявлены нарушения обязательных требований, установленных законодательством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

В нарушение статей 5.1, 27, 36, 45, 47.2 и 47.3 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ (далее – Федеральный закон) на объекте культурного наследия, включенного в Единый государственный реестр объектов культурного наследия Российской Федерации при его содержании и использовании не обеспечено финансирование и организация работ, направленных на обеспечение сохранности объекта культурного наследия, состав и сроки которых предусмотрены охранным обязательством. Не обеспечено финансирование и не осуществляются расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии, не проведены работы по ремонту и рестав-

рации объекта культурного наследия, при наличии необходимости проведения таких работ. Незаконно и без разрешения органа охраны объектов культурного наследия, на Памятнике произведены работы, изменяющие его облик, конструктивные решения и структуры, а также предмет его охраны. Также в границах территории Памятника и на земельном участке непосредственно связанном с земельным участком на котором расположен Памятник осуществлено строительство различных объектов строительства и сооружений, данные работы проведены незаконно, без разрешения органа охраны объектов культурного наследия, а также без наличия в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия либо отдельного проекта обеспечения сохранности указанного Памятника, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия. Кроме этого на объекте культурного наследия, включенного в Единый государственный реестр объектов культурного наследия Российской Федерации, не размещена информационная надпись.

Так в ходе осмотра состояния **внешних архитектурно-конструктивных элементов** Памятника было установлено, что цоколь со стороны главного фасада совмещен со стенами фундамента и подвала, выполнен из бутового камня, частично с левой стороны от арочного прохода, на главном фасаде обложен керамической плиткой, со стороны дворовых фасадов местами оштукатурен. При визуальном осмотре наблюдается разрушения конструктивных элементов каменной кладки, выветривание раствора из швов, трещины, сколы, вздутие и отпадание штукатурного слоя, следы загрязнений и замоканий, моховые образования, прорастание растительности. Отмостка главного фасада, со стороны улицы Дзержинского, совмещена с тротуаром и выложена тротуарной плиткой. Со стороны дворового фасада и боковых фасадов Памятника, отмостка выполнена из асфальтобетона, местами отсутствует, наблюдаются выбоины, трещины, очаги проседания и деформации, местами отхождение отмостки от несущих стен Памятника. Входные ступени входа, со стороны главного фасада имеют трещины сколы, выкрашивания заполнения швов, наблюдается проседание ступеней, истертости в ходовых местах. Со стороны дворового фасада расположена деревянная лестница входа на помещения второго этажа, наблюдается продольные трещины, сколы, следы рассыхания и расслоения деревянных элементов, истертость ступеней, ощущается зыбкость при ходьбе. Наружные стены кирпичные, окрашенные, в уровне первого этажа части дворовых построек каменные, частично с левой стороны от арочного прохода, на главном фасаде, на уровне первого этажа оштукатурены и окрашены в зеленый цвет, что диссонирует с основным историческим колористическим решением главного фасада. При визуальном осмотре наблюдаются значительные сквозные трещины, разрушения конструкций стен, отдельных конструктивных элементов как в части дворовых фасадов, так и главного фасада Памятника, на отдельных участках наблюдается деструкция, ослабление, а местами и разрушения конструктивных элементов кирпичной и каменной кладки, выветривание раствора из швов, трещины на наружных стенах местами с раскрытием до 3 сантиметров, трещины в оконных пере-

мычках, сколы, технологические отверстия от ранее проходящих систем коммуникаций, наблюдается шелушение, вздутие, потускнение и осыпание окрасочного слоя, загрязнения, увлажнения и биопоражения поверхности наружных стен, прорастание растительности. При визуальном осмотре балкона расположенного на главном фасаде Памятника, со стороны улицы Дзержинского, наблюдаются продольные трещины, следы рассыхания и расслоения на деревянных площадках балконов, вздутия и отпадание окрасочного слоя, следы коррозии на кованном обрамлении балкона, крепящемся к несущим опорам балкона. Так же осмотром балкона установлено, что его центральная часть, боковые части и внутреннее пространство обшиты листами из металлопрофиля и пластиковыми панелями, которые скрывают его оригинальное кованое ограждение, что негативно влияет на внешний облик Памятника. Кровля выполнена из шиферных листов, водосточные желоба и трубы в большинстве своем отсутствуют, наблюдается разрушения кровельного покрытия, о чем свидетельствуют замокания и протечки дождевых вод во внутренние помещения Памятника. Главный фасад Памятника украшен тремя треугольными щипцовыми фронтонами, наблюдается деструкция, ослабление, а местами и разрушения конструктивных элементов фронтонов.

При визуальном осмотре **внешних декоративных элементов** Памятника установлено, что в части главного фасада более декорирован уровень второго этажа, оконные проемы оформлены наличниками, сандриками, массивными карнизами с дентикулами, венчающий карниз оформлен мелкими дентикулами, межэтажный карниз осуществляет деление первого и второго этажей главного фасада Памятника. В центральной части главного фасада расположен арочный проезд в дворовую часть Памятника. При визуальном осмотре на отдельных участках наблюдается разрушение конструктивных элементов декора, кирпичной кладки стен, карнизов, наличников в уровне второго этажа Памятника, наблюдаются участки замокания декора, выкальвание и деструкция кирпича, трещины, сколы, следы загрязнений и потеков.

Осмотром дверных и оконных проемов Памятника и их заполнений установлено, что заполнения оконных и дверных проемов разнообразное, в части оконных проемов сохранились деревянные створчатые рамы, а в части установлены металлопластиковые стеклопакеты. При визуальном осмотре наблюдается отсутствие оконных заполнений на части оконных проемов, часть окон и форточек находятся в открытом состоянии, на деревянных заполнениях оконных проемов наблюдаются продольные трещины, следы рассыхания и расслоения деревянных элементов, шелушения, вздутия и осыпание окрасочного слоя, на части оконных заполнений наблюдается неплотный притвор и отсутствие остекления, часть окон закрыто металлическими либо фанерными листами. Вышеперечисленные факты способствуют негативному воздействию атмосферных осадков на техническое состояние Памятника. Часть оконных проемов со стороны главного фасада закрыты декоративной пленкой. При осмотре дверных проемов установлено, что часть деревянных дверных заполнений заменены на металлические или пластиковые, часть отсутствует вовсе, на сохранившихся



деревянных дверях наблюдаются трещины, утрата части элементов, следы высыхания и расслоения, шелушения, вздутия и осыпание окрасочного слоя.

Осмотром состояния **внутренних архитектурно-конструктивных элементов** Памятника, установлено, что большинство внутренних помещений за исключением используемых муниципалитетом, а также под размещение торговых помещений и кафе, являются нежилыми. Визуальным осмотром установлено, что на внутренних стенах наблюдаются значительные трещины, сколы, шелушение, вздутие и осыпание штукатурного слоя, загрязнения, увлажнение стен и биопоражения поверхности внутренних стен. На перекрытиях также наблюдается вздутие и обрушение штукатурного слоя с обнажением дроби. Нежилые внутренние помещения захлаплены строительным и бытовым мусором. В ходе дальнейшего визуального осмотра памятника было установлено, что в арочном проезде ведущем во двор на стенах и перекрытии наблюдаются трещины, разрушения и деструкция каменных блоков, выветривания заполнения швов в каменной кладке, технологические отверстия, шелушение, вздутие и осыпание штукатурного слоя, загрязнения, трудно удаляемые надписи «граффити».

Осмотром дворовой территории Памятника установлено, что к стене дворового фасада Памятника, с левой стороны от арочного прохода во двор, пристроена хозяйственная постройка, выполненная из кирпича и металлопрофиля коричневого цвета, имеющая оконные проемы и входную дверь, кровля выполнена из металлопрофиля. Данная конструкция имеет высоту более 2 метров и частично закрывает дворовой фасад здания на уровне первого этажа, чем препятствует видовому раскрытию Памятника, диссонирует и негативно влияет на его внешний облик. К наружной стене дворового фасада Памятника, напротив арочного прохода во двор, пристроена хозяйственная постройка, выполненная из кирпича, имеющая основание жестко связанное с землей, наружные стены с оконными и дверными проемами, крышу без кровельного покрытия. Данная конструкция имеет высоту более 2 метров и частично закрывает дворовой фасад здания на уровне первого этажа, чем препятствует видовому раскрытию Памятника, диссонирует и негативно влияет на его внешний облик. Дальнейшим осмотром установлено, что к стене дворового фасада Памятника, с правой стороны от арочного проезда во двор, пристроен навес выполненный из металлических и деревянных конструкций, опирающийся на две металлических трубы и имеющий кровлю из металлопрофиля. На земельном участке граничащем с земельным участком на котором расположен Памятник, с правой стороны от арочного прохода во двор, возведена хозяйственная постройка, выполненная из деревянных панелей и металлопрофиля, в которой размещен мангал для приготовления пищи. Данные навес и хозяйственная постройка имеют высоту более 2 метров и частично закрывает дворовой фасад здания, чем препятствует видовому раскрытию Памятника, диссонируют и негативно влияют на его внешний облик. Кроме этого у наружной стены дворового фасада Памятника, рядом с вышеуказанными навесом и хозяйственной постройкой, в которой размещен мангал для приготовления пищи, складированы и хранятся огнеопасные материалы в виде распиленных деревянных поленьев. При дальнейшем осмотре

данной части Памятника, установлено что часть исторического оконного проема, расположенного над вышеуказанными навесом и хозяйственной постройкой, частично заложена более поздней кирпичной кладкой, с целью установления окна из металлопластика.

В ходе визуального осмотра главного фасада Памятника установлено, что к наружной стене главного фасада, над входом в расположенное на первом этаже кафе грузинской кухни «Tinatin», пристроен навес отделанный пластиковыми панелями, данный навес имеет опору в виде металлической трубы имеющей жесткое сцепление с землей. Данный навес имеет высоту более 2 метров, препятствует видовому раскрытию Памятника, диссонирует с его историческим обликом и негативно на него влияет. К наружной стене главного фасада Памятника, с правой стороны от арочного проезда во двор, пристроена конструкция являющаяся входной группой в суши-бар «Dodzo», выполненная из деревянных материалов, имеющая остекление, входную пластиковую дверь с остеклением и кровлю выполненную из современных композитных материалов. Данная конструкция имеет высоту более 2 метров и частично закрывает главный фасад, чем препятствует видовому раскрытию Памятника, диссонирует и негативно влияет на его внешний облик.

Также проведенными мероприятиями по контролю за состоянием Памятника установлено, что в нарушение ст. 27 Федерального закона на объекте культурного наследия, включенного в Единый государственный реестр объектов культурного наследия Российской Федерации, не размещена информационная надпись.

Руководствуясь статьей 11 указанного Федерального закона, подпунктом 1 пункта 21 Порядка организации и осуществления регионального государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия регионального значения, объектов культурного наследия местного (муниципального) значения, выявленных объектов культурного наследия, утвержденного постановлением Правительства Ставропольского края от 20 июля 2015 г. № 314-п, управление для устранения выявленных нарушений ПРЕДПИСЫВАЕТ совершить следующие действия:

№ п/п	Действия, предписываемые для устранения выявленных нарушений	Срок исполнения предписываемых действий
1	В целях предотвращения ухудшения состояния объекта культурного наследия, провести работы по консервации Памятника, в том числе комплекс противоаварийных работ по защите объекта культурного наследия, которому угрожает быстрое разрушение. Работы проводить без изменения дошедшего до настоящего времени облика указанного объекта культурного наследия и без изменения предмета охраны объекта культурного наследия.	До 01.12.2020 года.
2	Провести работы по очистке дворовой территории Памятника и его внутренних помещений от строительного и бытового мусора.	До 01.12.2020 года.
3	Разработать и представить в управление проект-	До 01.12.2021 года.



	ную документацию на проведение работ по сохранению Памятника.	
4	Провести работы по сохранению Памятника, в соответствии с проектной документацией, при наличии разрешения на их проведение, а также при осуществлении авторского и технического надзора (в части находящихся в собственности помещений).	До 01.12.2022 года.
5	Провести ремонтно-реставрационные работы на фасадах Памятника, в долевом участии с остальными собственниками объекта культурного наследия, пропорционально площади находящихся в собственности помещений, при этом предусмотрев единое историческое колористическое решение главного фасада Памятника. Работы проводить в соответствии с разработанной научно-проектной документацией, при наличии разрешения на их проведение, а также при осуществлении авторского и технического надзора.	До 01.12.2022 года.
6	Провести работы по сохранению Памятника, включающие приведение в первоначальное состояние Памятника, всех незаконно измененных элементов Памятника, таких как балкон и исторический оконный проем, расположенный на внутриворотовом фасаде, частично заложённый более поздней кирпичной кладкой, с целью установления окна из металлопластика, составляющих предмет охраны Памятника. Работы проводить в соответствии с разработанной научно-проектной документацией, при наличии разрешения на их проведение, а также при осуществлении авторского и технического надзора.	До 01.12.2022 года.
7	Провести работы по демонтажу незаконно возведённых объектов строительства и сооружений пристроенных к дворовым фасадам Памятника. Работы проводить в соответствии с разработанной научно-проектной документацией, при наличии разрешения на их проведение, а также при осуществлении авторского и технического надзора.	До 01.12.2022 года.
8	Убрать хранящиеся в непосредственной близости от Памятника огнеопасные материалы, в виде распиленных деревянных поленьев.	Незамедлительно, с момента получения предписания.
9	Разработать проект установки информационной надписи на Памятнике и утвердить его в управлении. Установить информационную надпись на Памятнике в соответствии с согласованным в управлении проектом.	До 01.12.2020 года.

О принятых мерах по устранению выявленных нарушений проинформировать управление в срок не менее чем за одни сутки до истечения срока исполнения выявленных нарушений любым доступным способом с подтверждением приема уполномоченным органом указанной информации.

Невыполнение в установленный срок настоящего Предписания влечет административную ответственность, предусмотренную частью 18 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Настоящее Предписание может быть обжаловано в суд, вышестоящий орган государственного контроля (надзора) или вышестоящему должностному лицу в установленном порядке.

Заведующий сектором -  
главный государственный инспектор  
сектора контроля и надзора за  
сохранением, содержанием и  
использованием объектов культурного  
наследия



В. А. Лебедев

Тел: 8-865-2-23-45-86