



УПРАВЛЕНИЕ СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ  
ПО СОХРАНЕНИЮ И ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЕ  
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

П Р И К А З

«16» июля 2021 г.

№ 627

г. Ставрополь

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», кон. XIX в., расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 3

В соответствии со статьёй 47<sup>6</sup> Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», руководствуясь приказом Министерства культуры Российской Федерации от 13 июля 2020 года № 774 «Об утверждении формы охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и порядка его подготовки и утверждения»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемое охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», кон. XIX в., расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 3.
2. Отделу по сохранению, использованию и популяризации объектов культурного наследия обеспечить:
  - 2.1. Размещение настоящего приказа на официальном сайте управления Ставропольского края по сохранению и государственной охране объектов культурного наследия (далее – управление) в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.
  - 2.2. Вручение под роспись или направление копии настоящего приказа с копией утвержденного охранного обязательства заказным письмом с уведомлением о вручении собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия регионального значения «Особняк»,

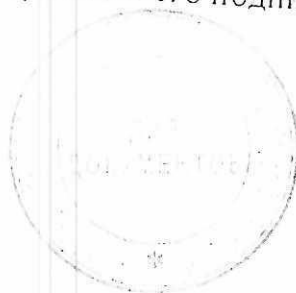
кон. XIX в., расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 3.

2.3 Направление в срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня утверждения охранного обязательства копии настоящего приказа с копией утвержденного охранного обязательства в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, для регистрации указанных в статье 47<sup>1</sup> Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» ограниченной (обременений) прав в Едином государственном реестре недвижимости в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

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

Заместитель начальника управления



Д.Г. Кусмачев

УТВЕРЖДЕНО  
приказом управления Ставропольского края по  
сохранению и государственной охране  
объектов культурного наследия  
от «16» июля 2021г. № 627

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

(наименование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в соответствии с данными единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

2	6	1	6	1	0	4	9	0	4	0	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

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) <1>:

имеется  отсутствует   
(нужное отметить знаком "V")

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся:

Раздел 1. Сведения об объекте культурного наследия

1.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

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

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

федерального значения

регионального значения

муниципального значения

(нужное отметить знаком "V")

1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник

ансамбль

(нужное отметить знаком "V")

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

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

(субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

ул.

корп. и (или) стр.

кадастровый номер (при наличии):

(описание местоположения)

1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия:

1.8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

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

федерального значения

регионального значения

муниципального значения

(нужное отметить знаком "V")

1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник

ансамбль

(нужное отметить знаком "V")

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

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

(субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

ул.

корп. и (или) стр.

кадастровый номер (при наличии):

(описание местоположения)

1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия:

1.8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

1.9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия (на момент утверждения охранного обязательства), за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, на 5 листах.

1.10. Сведения о наличии зон охраны 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 в границах зон охраны иного объекта культурного наследия:

1.11. Сведения об объектах культурного наследия, входящих в состав объекта культурного наследия, являющегося ансамблем:

Наименование объекта культурного наследия	Адрес объекта или местоположение	Границы территории объекта культурного наследия	Предмет охраны объекта культурного наследия	Зоны охраны объекта культурного наследия

1.12. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон № 73-ФЗ):

В соответствии с требованиями статьи 5.1 Закона № 73-ФЗ в границах территории объекта культурного наследия:

- 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 достопримечательного места разрешаются работы по сохранению памятников и ансамблей, находящихся в границах территории достопримечательного места, работы, направленные на обеспечение сохранности особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению; строительство объектов капитального строительства в целях воссоздания утраченной градостроительной среды; осуществление ограниченного строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства при условии сохранения особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)

народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению;  
 3) на территории памятника, ансамбля или достопримечательного места разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

1.13. Иные сведения, предусмотренные Законом № 73-ФЗ:

## Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

2.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ требования к сохранению объекта культурного наследия предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

2.2. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия являются неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства (приложение № 1 к охранному обязательству) и определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ (далее - соответствующий орган охраны) культурного наследия (в соответствии со статьями 9, 9.1, 9.2, 9.3 Закона № 73-ФЗ) с учетом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, на основании составленного органом охраны объектов культурного наследия акта технического состояния объекта культурного наследия, с учетом вида данного объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования объекта культурного наследия.

2.3. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к сохранению объекта культурного наследия.

## Раздел 3. Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия

3.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ при содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия 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, лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, 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 выявленного объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

5) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

6) 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 паргазообразные 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 лабораторий, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химических активных веществ;

7) незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия 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 либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического 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;

8) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

3.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ 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.

3.3. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия осуществляет действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ.

3.4. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, соответствующим органом охраны устанавливаются следующие требования:

3.4.1. К видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанный объект, в том числе ограничению хозяйственной деятельности:



3.4.2. К использованию объекта культурного наследия при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие, в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия:

3.4.3. К благоустройству в границах территории объекта культурного наследия:

3.5. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны осуществлять финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований по содержанию и использованию объекта культурного наследия.

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

4.1. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Закона № 73-ФЗ с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования (приложение № 2 к охранному обязательству).

4.2. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия.

#### Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях в случае, если их размещение допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации

5.1. Требования к распространению на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы устанавливаются в соответствии со статьей 35.1 Закона № 73-ФЗ:

#### Раздел 6. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия

6.1. На объектах культурного наследия должны быть установлены надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия, в порядке, определенном пунктом 2 статьи 27 Закона № 73-ФЗ.

6.2. Сведения об информационной надписи и обозначениях на объекте культурного наследия:

Необходимо установить на объекте культурного наследия информационную надпись и обозначение по проекту, согласованному с управлением, в срок до 31.12.2021

Раздел 7. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия

7.1. Обеспечение условий доступности объекта культурного наследия для инвалидов в соответствии с приказом Минкультуры России от 20 ноября 2015 года № 2834 «Об утверждении Порядка обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

7.2. Необходимость проведения оценки воздействия на выдающуюся универсальную ценность объекта всемирного наследия ЮНЕСКО при проведении крупномасштабных восстановительных или новых строительных работ в границах его территории или его буферной зоны.

7.3. Необходимость проведения работ по консервации и реставрации объектов культурного наследия физическими лицами, аттестованными Минкультуры России, состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

<1> В соответствии с пунктом 4 статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон № 73-ФЗ) при наличии паспорта объекта культурного наследия, предусмотренного статьей 21 Закона № 73-ФЗ, он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

Приложение 1  
к охранному обязательству собственника или  
иного законного владельца объекта культурного  
наследия, включенного в единый  
государственный реестр объектов культурного  
наследия (памятников истории и культуры)  
народов Российской Федерации,  
утвержденному приказом  
управления Ставропольского края  
по сохранению и государственной охране  
объектов культурного наследия  
от «16» июля 2021 г. № 627

Состав (перечень) видов работ и сроки (периодичность) проведения работ  
по сохранению объекта культурного наследия

N п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание
1.	Разработать проектную документацию для проведения ремонтно-реставрационных работ на Объекте (далее – проектная документация), провести историко-культурную экспертизу данной проектной документации, согласовать проектную документацию с органом охраны объектов культурного наследия, провести ремонтно-реставрационные работы в соответствии со статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»	до 31.12.2023	1. Акт технического состояния объекта культурного наследия от 14.07.2021 № 04-9/58-А. 2. Письмо председателя многоквартирного дома Кравченко А.Н. от 09.07.2021
2.	Установить информационную надпись и обозначение по проекту, согласованному с органом охраны объектов культурного наследия в соответствии со статьей 27 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»	до 31.12.2021	
3.	Благоустроить территорию Объекта	весь период эксплуатации	

<2> Указываются реквизиты акта технического состояния, а также документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия и иные сведения, предусмотренные разделом III Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного настоящим приказом.

Приложение 2  
к охранному обязательству собственника или  
иного законного владельца объекта культурного  
наследия, включенного в единый  
государственный реестр объектов культурного  
наследия (памятников истории и культуры)  
народов Российской Федерации,  
утвержденному приказом  
управления Ставропольского края  
по сохранению и государственной охране  
объектов культурного наследия  
от «16» июля 2021 г. № 627

Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования

1. Условия доступа к объекту культурного наследия с учетом вида объекта культурного наследия, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия <3>:

<3> Заполняется в отношении объекта культурного наследия с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, в том числе используемого в качестве жилых помещений по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта.

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание <4>
1.	Доступ к главному фасаду объекта культурного наследия – постоянно	Письмо председателя многоквартирного дома Кравченко А.Н. от 09.07.2021

<4> Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия.

Приложение 3  
к охранному обязательству собственника или  
иного законного владельца объекта  
культурного наследия, включенного в единый  
государственный реестр объектов культурного  
наследия (памятников истории и культуры)  
народов Российской Федерации,  
утвержденному приказом  
управления Ставропольского края  
по сохранению и государственной охране  
объектов культурного наследия  
от «16» июля 2021 г. № 627

## АКТ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

от «14» июля 2021 г.

№ 04-09/58-А

Представитель управления Ставропольского края по сохранению и государственной охране объектов культурного наследия (далее – управление) в лице консультанта отдела по сохранению, использованию и популяризации объектов культурного наследия Скопцова Алексея Викторовича составил настоящий Акт по итогам проведения осмотра состояния объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», кон. XIX в. расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 3 (далее – Объект).

### 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ

1.1. Наименование, категория историко-культурного значения Объекта: «Особняк», 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. Пятигорск, ул. Университетская, 3, кадастровые номера: 26:33:150214:135.

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): многоквартирный жилой дом.

1.5. Период возникновения: кон. XIX в.

1.6. Площадь Объекта: 369,8 кв. м.

1.7. Этажность: 2 эт.

1.8. Сведения об истории возникновения Объекта (связанных с ним исторических событиях): Возникновение улицы относится к середине XIX столетия, когда западнее Базарной площади началось строительство жилья, распространявшееся от центральной улицы к северу. Одним из первых строений, появившихся на безымянной улице, была усадьба генерала Н.И.Евдокимова, получившего за боевые заслуги в Кавказской войне титул графа. В честь такого значительного лица складывающаяся магистраль получила название Графской.

Объект представляет собой небольшой особняк, расположенный в центральной исторической части города. Сведения об архитекторе и заказчике строительства отсутствуют.

Представляет собой классический образец частного строительства на территории города Пятигорска. Один из немногих сохранившихся в первозданном виде частных особняков в данной части города.

## 2. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

В результате осмотра технического состояния Объекта установлено:

2.1 Общие сведения об Объекте (характеристика состояния Объекта в целом, его архитектурных особенностей): Двухэтажное здание внешне представляет собой двухэтажное здание из кирпича. Представляет собой прямоугольное строение, вытянутое по направлению север-юг. К улице обращено главным северным фасадом, который украшает кованый балкон на уровне второго этажа. Восточная стена выполняет функцию брандмауэра и лишена декора. Западный фасад украшен декором из пиленого кирпича и деревянной террасой входа в здание. Здание приспособлено под многоквартирный жилой дом, с размещением в уровне первого этажа помещений торгового назначения.

2.2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Объекта:

*а) общее:* удовлетворительное;

*б) фундаменты:* ленточные, бутовые, не вскрывались и не обследовались, состояние удовлетворительное, судя по отсутствию видимых трещин в капитальных стенах;

*в) цоколи и отмостки около них:* со стороны торгового помещения цоколь здания выложен плиткой из керамогранита, со стороны дворовых фасадов – оштукатурен, окрашен, состояние удовлетворительное, отмостка со стороны главного фасада совмещена с тротуарной плиткой, состояние – удовлетворительное;

*г) входная лестница – площадка, ступени:* ступени, из природного камня, ведущие в подъезд дома имеют многочисленные сколы, наблюдается выкрашивание заполнения раствора между камнями, лестница входа в подвальное помещение – каменная, состояние – удовлетворительное;

*д) стены наружные:* стены здания имеют многочисленные трещины, сколы, следы разрушения кладки, потемнения и загрязнения, наблюдается проросшая растительность, частичное разрушение декоративных элементов и отдельных конструктивных элементов фасада;

*е) крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы):* кровля – из шиферных листов по деревянной стропильной системе, состояние – удовлетворительное, состояние водосточных труб – неудовлетворительное, на отдельных участках фасадов отсутствуют;

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

*з) внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, резные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура и т.д.):* декоративное оформление выполнено в стиле эклектики. В оформлении использованы элементы пиленого кирпича: наличники окон, пилястры, замковые камни, тянутый межэтажный карниз, уровневые венчающие карнизы. Балкон на главном северном фасаде имеет кованое ограждение, сохранившееся с даты постройки здания.

2.3. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов Объекта:

*а) общее состояние:* удовлетворительное;

*б) перекрытия (плоские, сводчатые):* плоские деревянные, потолки оштукатурены, облицованы с использованием современных отделочных материалов (гипс, гипсовый раствор), подвесные типа «Армстронг» со встроенными светильниками дневного света, отсутствуют отслоения и разрушения окрасочного слоя, следы замокания;

*в) полы:* в коридорах и служебных помещениях полы покрыты паркетом, в жилых помещениях – ламинатом.

г) стены внутренние, их состояние, связи: оштукатурены, облицованы с использованием (гипсокартон, обои), окрашены водоэмульсионной краской, состояние - удовлетворительное;

д) столбы, колонны: отсутствуют;

е) дверные и оконные проемы, их заполнения: входные двери - деревянные, часть заполнений оконных проемов заменено на пластиковые, часть деревянные со стеклянным заполнением. Наблюдается рассыхание деревянных частей заполнения, отслоение или полное отсутствие окрасочного слоя, замены части остекления посторонними предметами (железо и т.д.);

ж) лестницы, крыльца: лестница железобетонная имеет многочисленные сколы и трещины;

з) лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения: отсутствуют;

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: инженерное обеспечение (водопровод, отопление, канализация) от внешних источников.

2.4. Состояние прилегающей территории: дворовая территория находится в удовлетворительном состоянии, ворота, ограды отсутствуют.

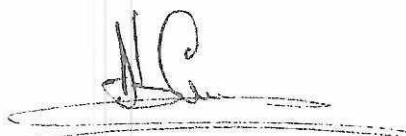
### 3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

3.1. Настоящий Акт действует до «13» июля 2026 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 5 л. в 1 экз.

Представитель уполномоченного органа:  
консультант отдела по сохранению,  
использованию и популяризации  
объектов культурного наследия



А.В. Скопцов

Приложение  
к акту технического объекта культурного  
наследия  
от «14» июля 2021 г. № 04-09/58-А

Материалы фотофиксации объекта культурного наследия  
регионального значения «Особняк». кон. XIX в., Ставропольский край, г. Пятигорск,  
ул. Университетская, 3

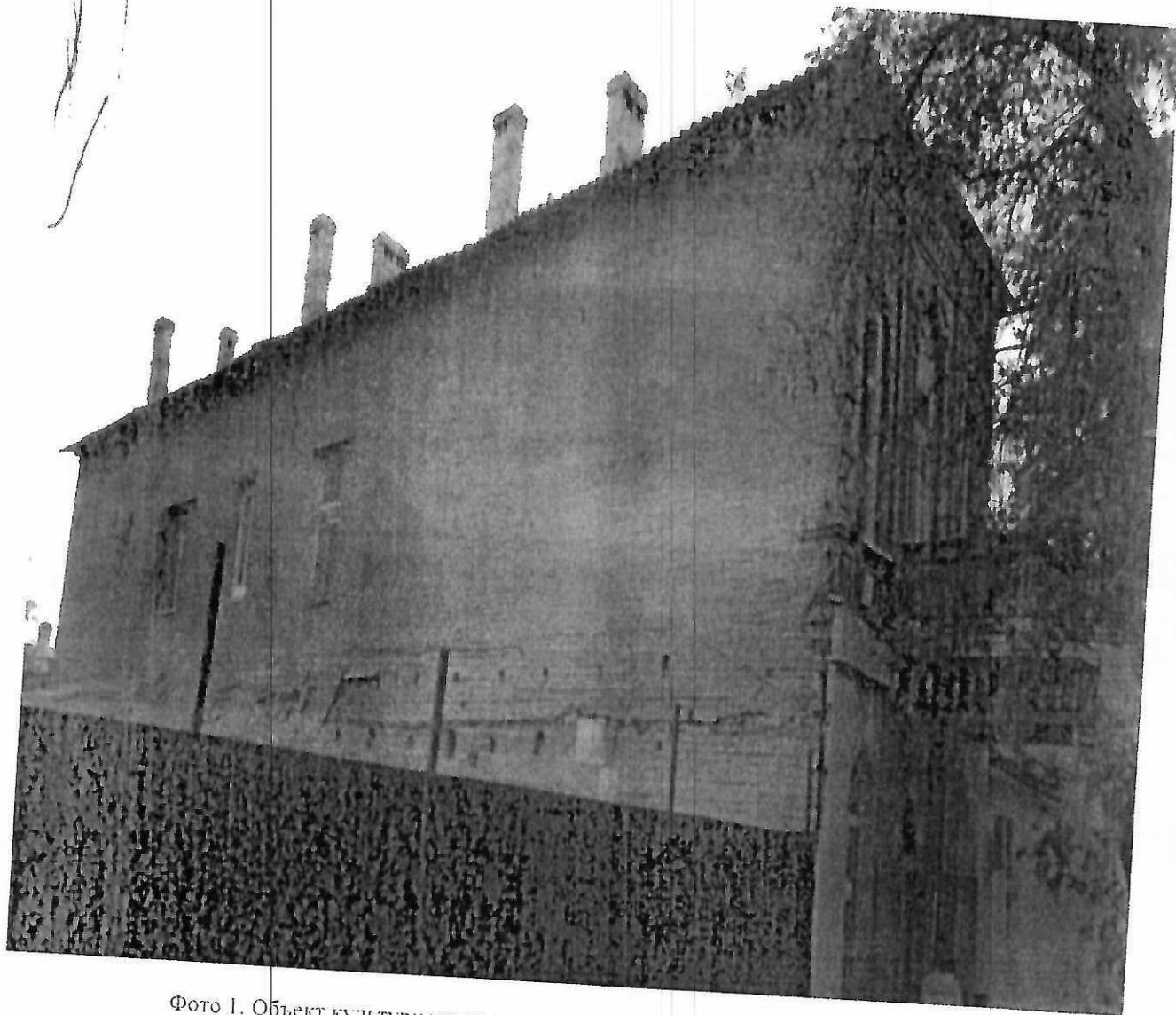


Фото 1. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк». кон. XIX в.  
Общий вид памятника.



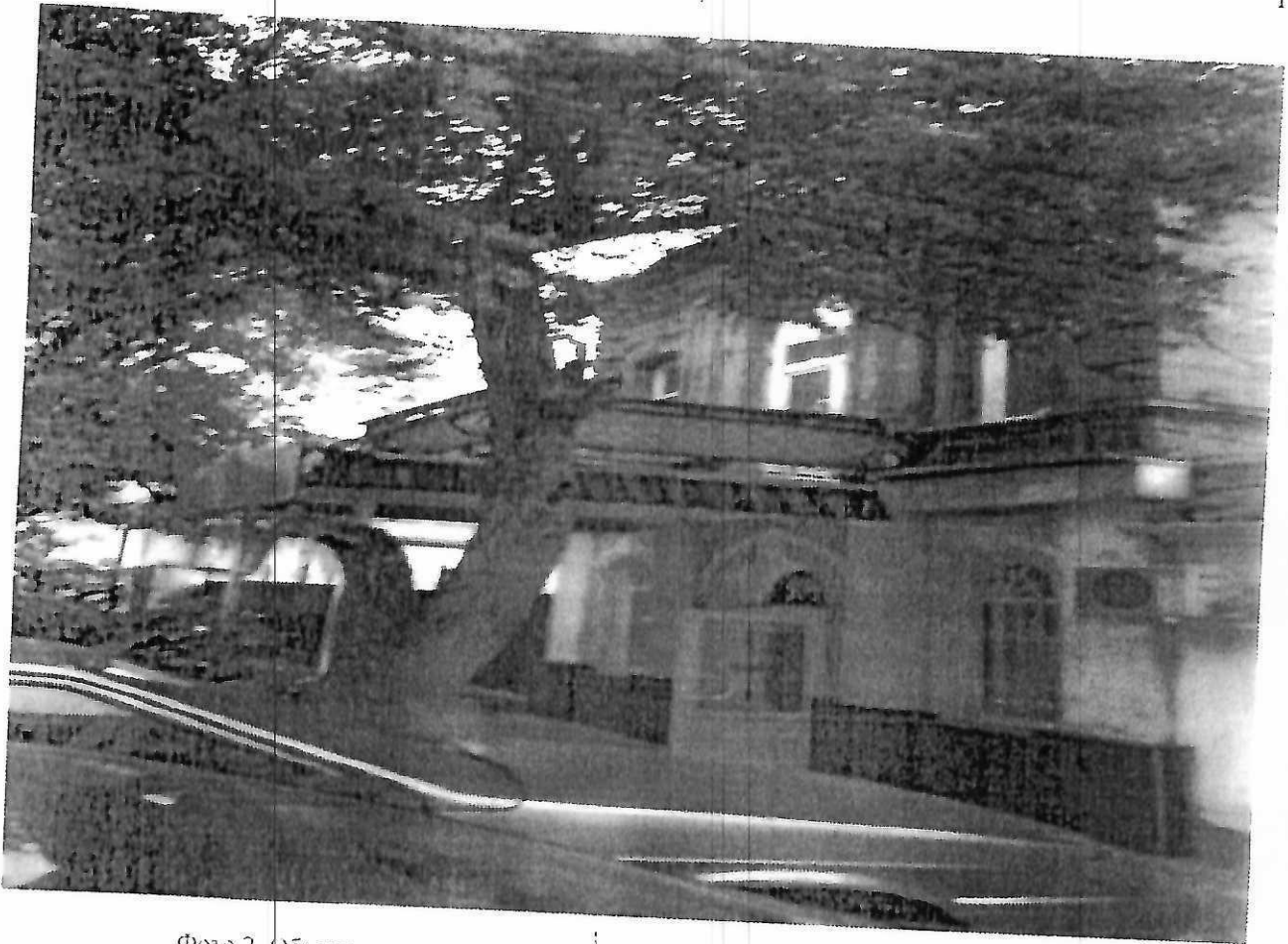


Фото 2. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», кон. XIX в.  
Общий вид памятника.

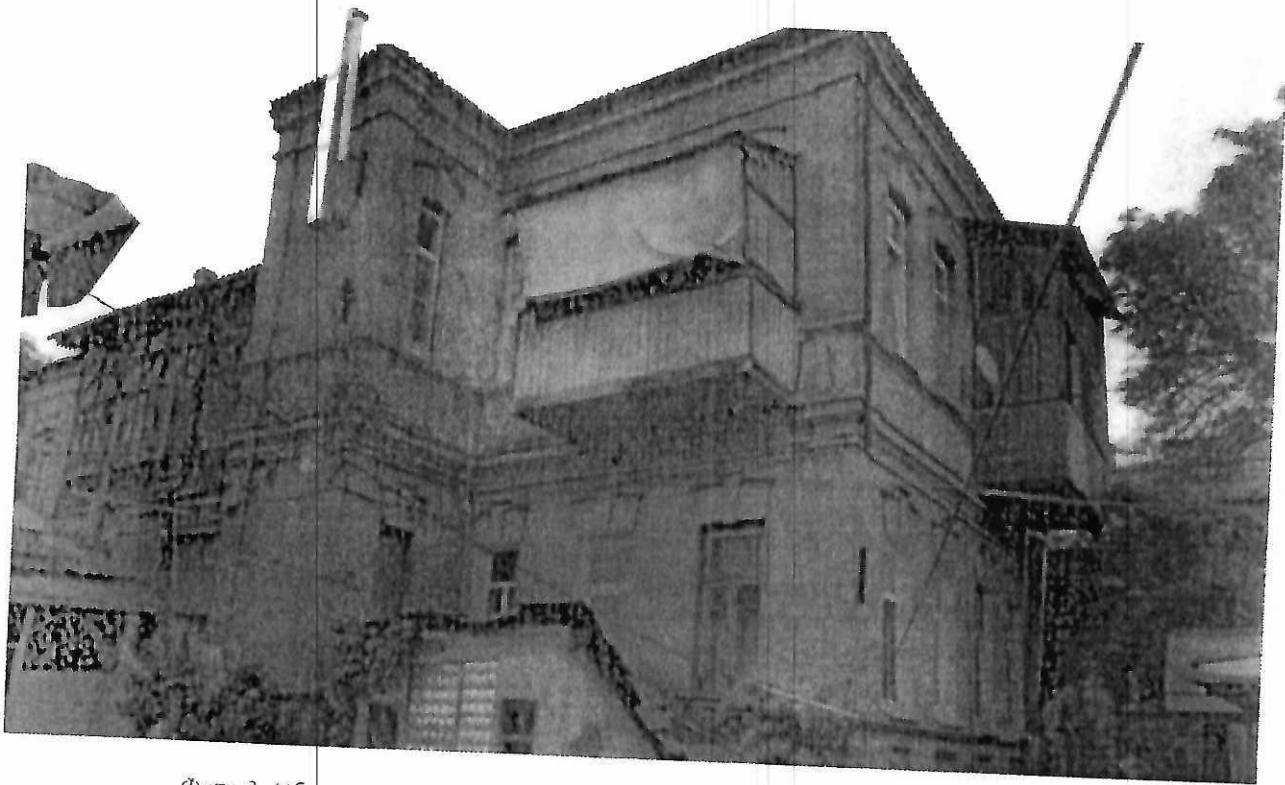


Фото 3. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», кон. XIX в.  
Общий вид памятника со стороны внутреннего двора.



Фото 4. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», кон. XIX в.  
Вид памятника со стороны внутреннего двора.

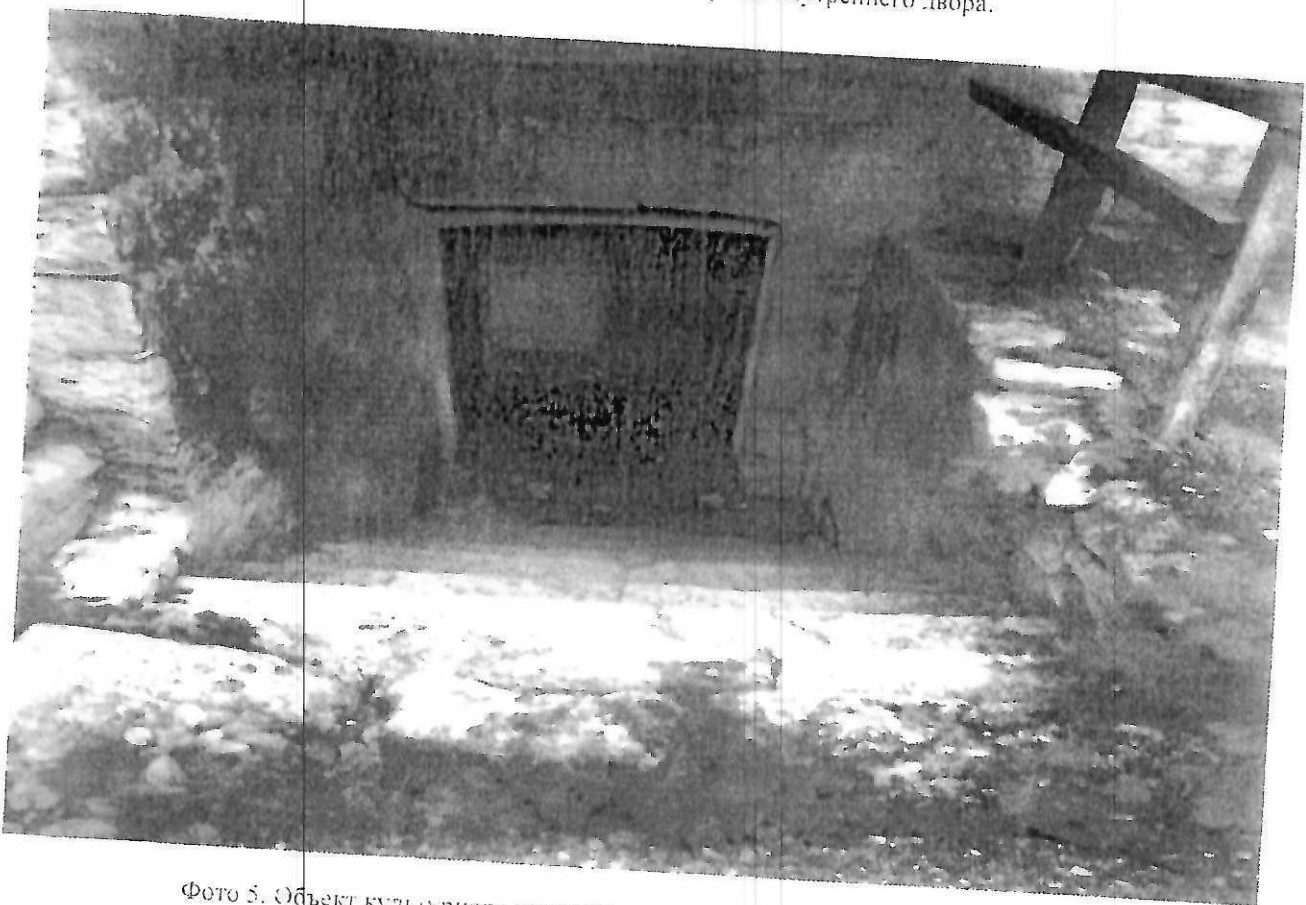


Фото 5. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», кон. XIX в.  
Вход в подвал.

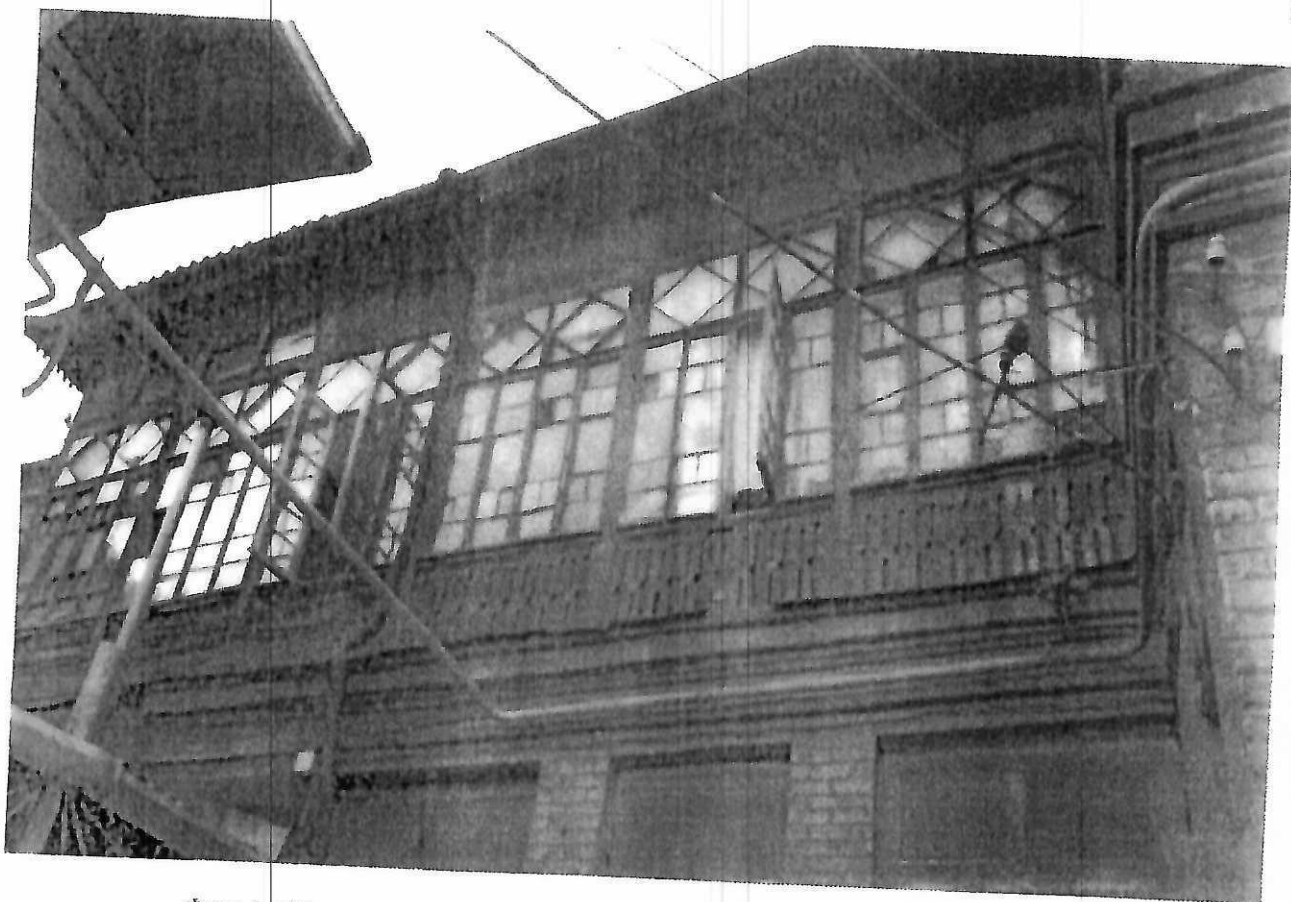


Фото 6. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», кон. XIX в.  
Фрагмент фасада. Заполнение оконных проемов.

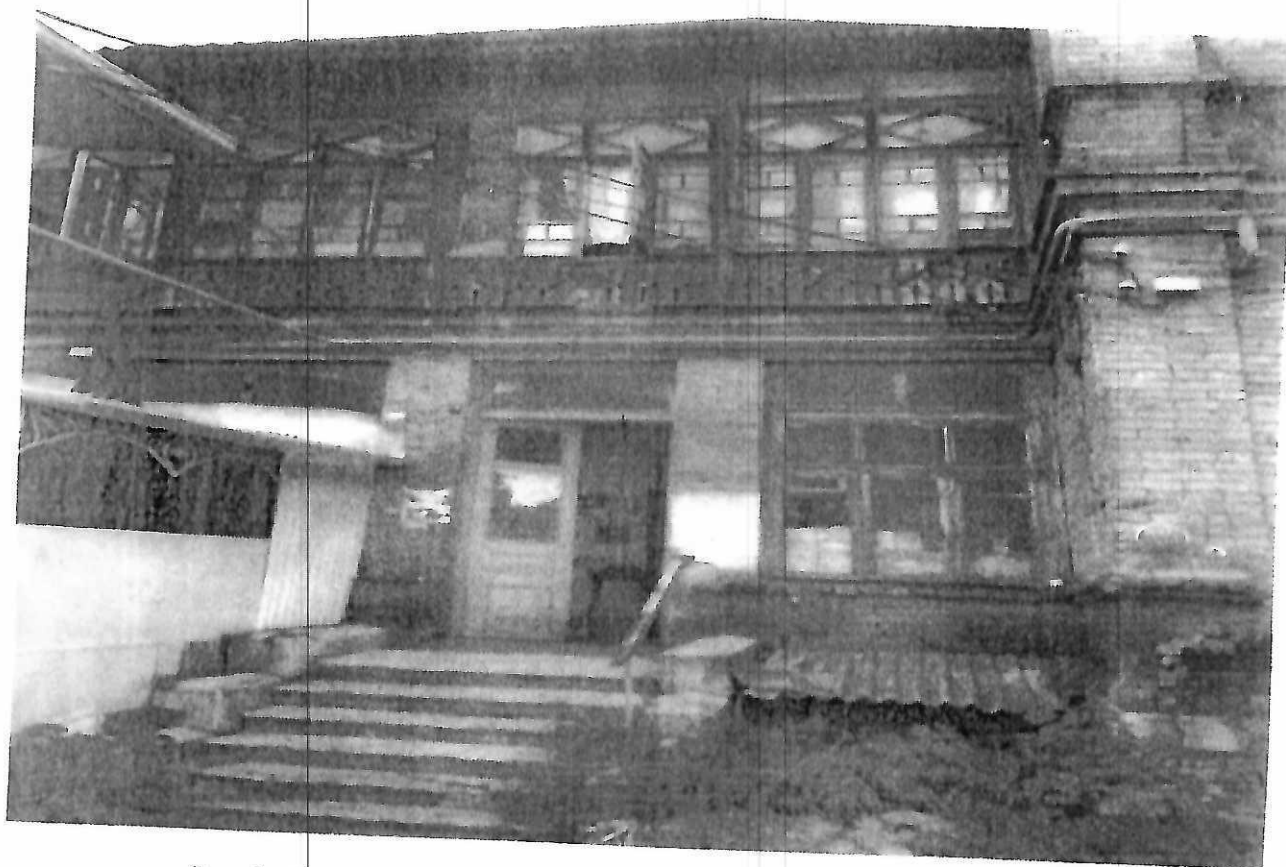


Фото 7. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», кон. XIX в.  
Главный вход.

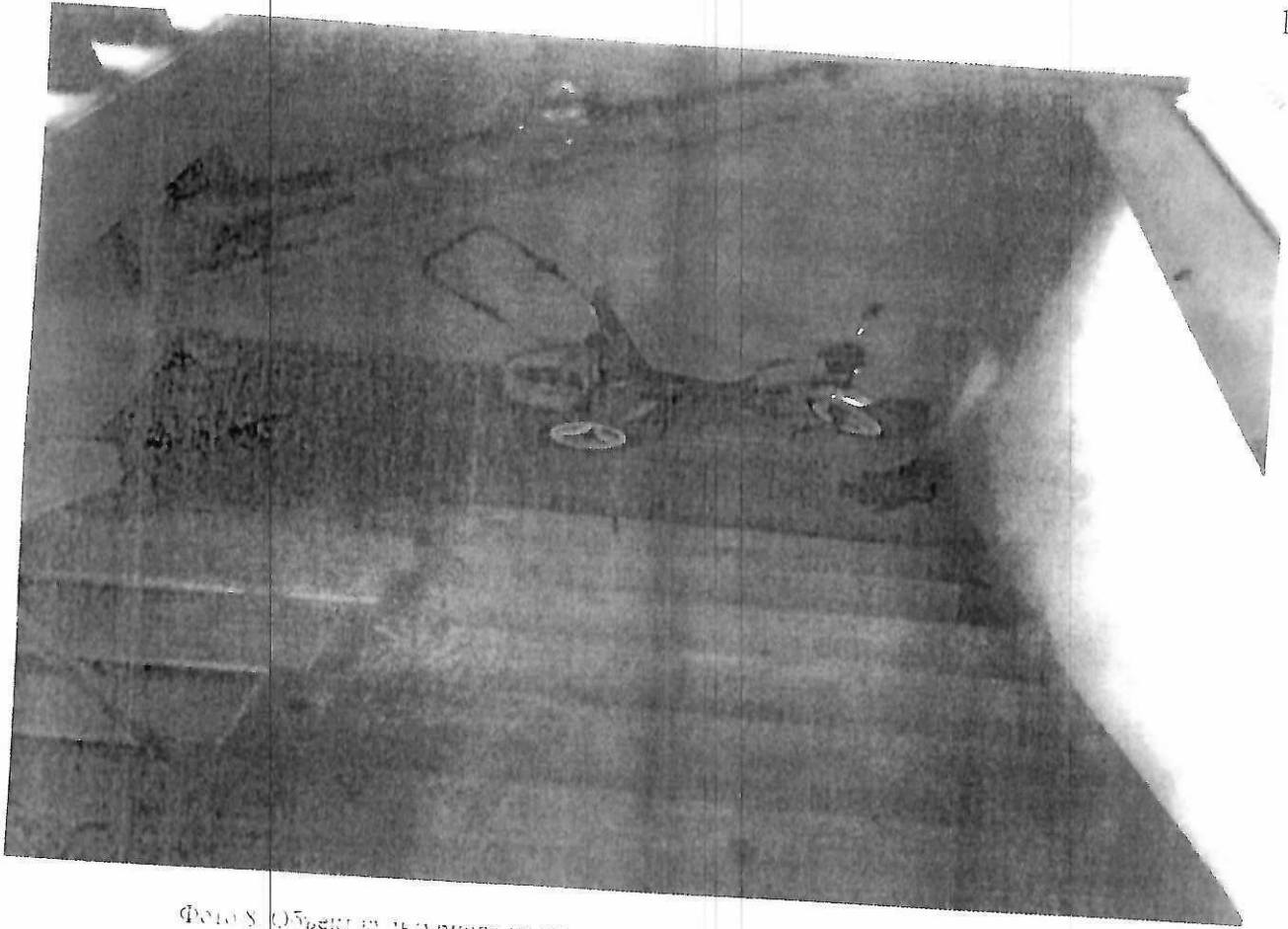


Фото 8. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», кон. XIX в.  
Лестничный марш.

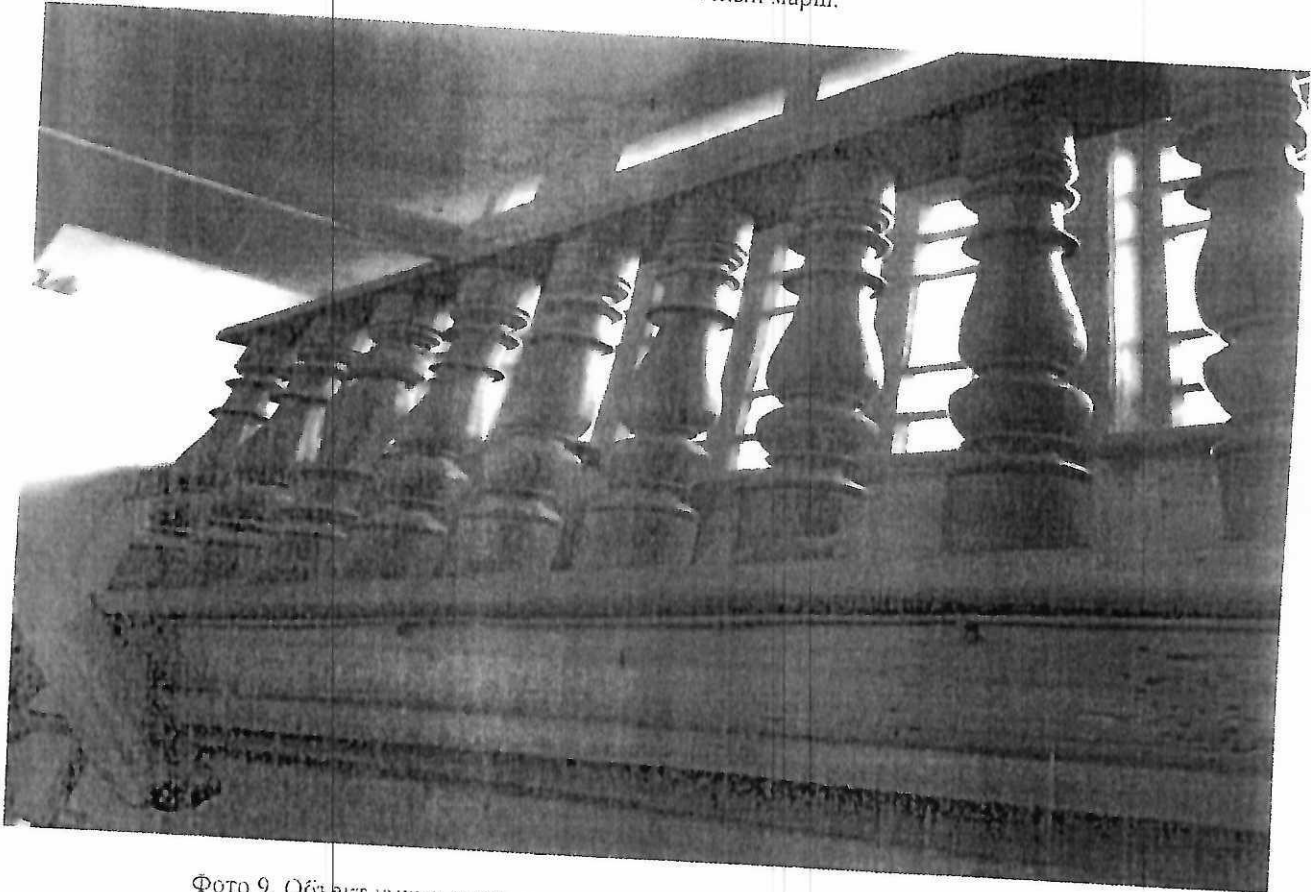


Фото 9. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», кон. XIX в.  
Балюстрада.

Утверждено  
приказом Министерства культуры  
Российской Федерации  
от 2 июля 2015 г. № 1906

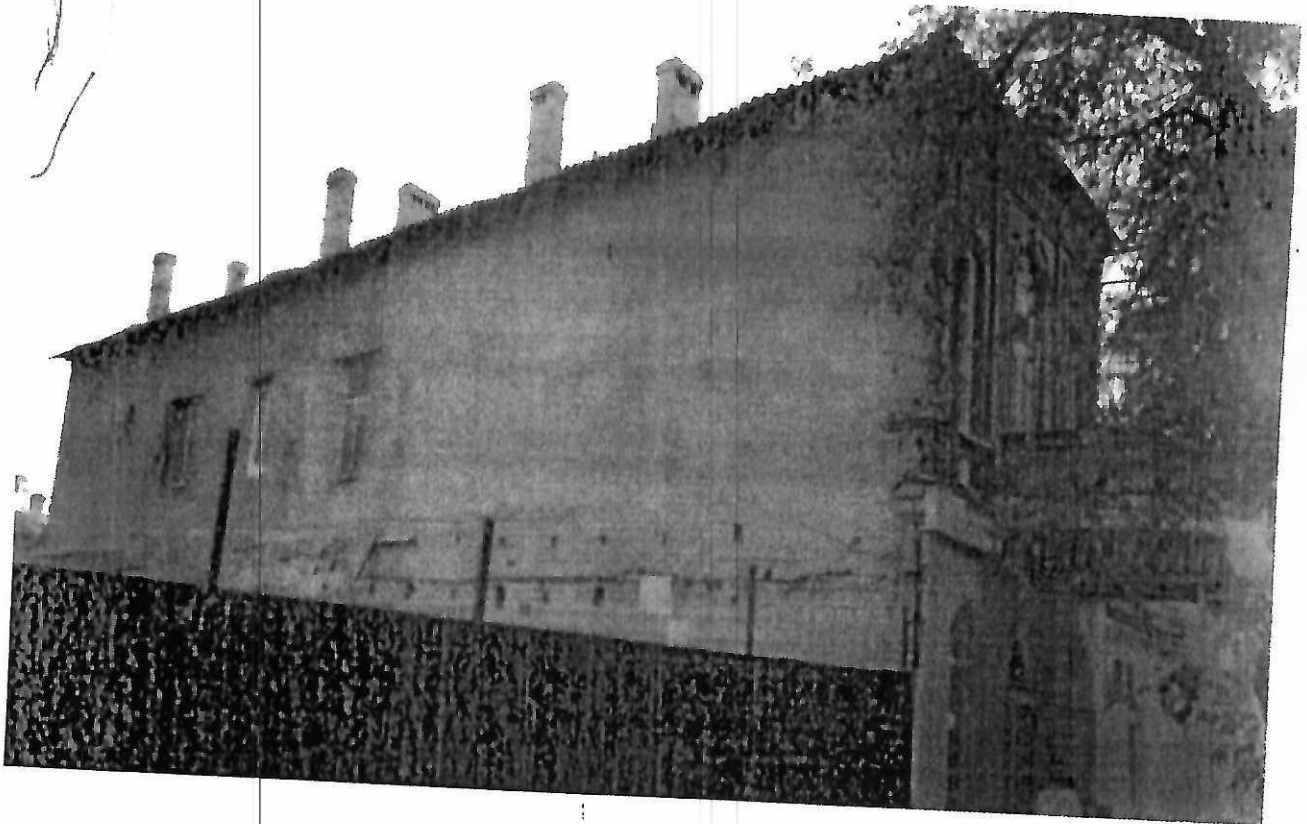
Экземпляр № 2

2 6 1 6 1 0 4 9 0 4 0 0 0 0 5

Регистрационный номер объекта культурного  
наследия в едином государственном реестре  
объектов культурного наследия (памятников  
истории и культуры) народов Российской Федерации

## ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия,  
за исключением отдельных объектов археологического наследия.  
Фотографическое изображение которых вносится на основании решения  
соответствующего органа охраны объектов культурного наследия



1 7 0 6 2 0 2 1

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Особняк

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

кон. XIX в.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального) значения
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

Постановление главы администрации Ставропольского края от 1 ноября 1995 года № 600 «О дополнении списка памятников истории и культуры Ставропольского края, подлежащих государственной охране как памятников местного и республиканского значения, утвержденного решением краевого совета от 1 октября 1981 года № 702»

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

Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 3

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

На дату оформления паспорта границы территории объекта культурного наследия не утверждены.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Утверждены приказом управления Ставропольского края по сохранению и государственной охране объектов культурного наследия от 24.03.2016 № 115.  
Предметом охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк, кон. XIX в.», Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Университетская, 3 (далее – памятник) является:  
1) местоположение памятника в планировке застройки квартала, расположение на

красной линии ул. Университетской, видовые раскрытия памятника с ул. Университетской;

- 2) габариты, силуэт памятника, форма сложная в плане;
- 3) объемно-пространственная композиция, фундаменты, наружные и внутренние несущие стены, их габариты;
- 4) габариты крыши, включая высотные отметки крыши по конькам;
- 5) композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов памятника, материал и характер их отделки, в том числе: местоположение, размер, форма оконных и дверных проемов, их декоративное оформление (в т.ч. наличники, пилястры, замковые камни), кованое ограждение балкона;
- 6) колористическое решение фасада, выполненное с применением местного кирпича;
- 7) пространственно-планировочная структура и элементы архитектурного оформления интерьеров здания, в том числе:
  - уровни расположения перекрытий;
  - расположение и планировка внутренних помещений;
  - лестницы, их местоположение, конструкции.

9. 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 в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

**Историко-культурный заповедный район (А).** Основание: проект зон охраны памятников истории и культуры города Пятигорска Ставропольского края. Разработан: проектный институт по реставрации памятников истории и культуры "Спецпроектреставрация" г. Москва, 1983 г.  
**Приказ** министерства культуры Ставропольского края от 18.04.2003 № 42

Всего в паспорте листов

3

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Начальник отдела археологии, государственного учета объектов культурного наследия и архива	И.В. Михайличенко
должность	инициалы, фамилия



14 07 2021

Дата оформления паспорта (число, месяц, год)