

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО № 621/1744/20-11 от 15.09.2011 г.

на объект культурного наследия регионального значения

«Бывший дом священников XIX в.» (дом причта Успенского монастыря) (далее – Памятник), находящийся по адресу: Ленинградская обл., Волховский район, село Старая Ладога, ул. Варяжская, д. 12, лит. А (в соответствии с Решением Леноблисполкома № 963 от 05.12.1988 г.)

Комитет по культуре Ленинградской области (далее - Госорган) в лице заместителя председателя комитета по культуре, начальника департамента государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия Корж Н.И., действующего на основании доверенности № 01-10-4/11-0 от 12.01.2011 г. и религиозная организация «Санкт-Петербургская Епархия Русской Православной Церкви (Московский Патриархат)» (далее – Религиозное объединение, Пользователь), в лице игумена Мстислава (Дячина Михаил Валерианович, паспорт 41 00 306164, выдан ОВД Лужского района Ленинградской области 08.11.2001 г.), действующего на основании доверенности Управляющего СПб Епархией Митрополита Санкт-Петербургского и Ладожского Владимира (Котлярова В.С.) № 604/1 от 28.03.2011 г., согласились о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Памятник, имеющий статус - объект культурного наследия регионального значения, в соответствии с Решением Леноблисполкома № 963 от 05.12.1988 г.

передается Религиозному объединению в безвозмездное пользование на основании:

распоряжения Федерального агентства по управлению государственным имуществом (Росимущество) № _____ от _____ г.; договора безвозмездного пользования № 03/81 от 20.11.2007 г. (+ дополнительное соглашение № 1 от 17.08.2011 г.)

для использования в уставных целях.

1.2. Здание памятника, переданное Религиозному объединению подлежит охране согласно условиям настоящего обязательства, неотъемлемой частью которого является акт технического состояния и опись предметов охраны.

Перечень ремонтно-реставрационных работ по памятнику устанавливается актом технического состояния, согласованным сторонами обязательства.

Территория памятника (земельный участок, на котором расположено здание памятника) в пределах установленных границ передается Религиозному объединению в порядке и на условиях, установленных законодательством с оформлением соответствующих документов.

1.3. Обязательство в разделе 6 «Особые условия» может содержать определяемые в каждом конкретном случае условия использования и содержания памятника, обеспечивающие его сохранность.

2. ОБЯЗАННОСТИ РЕЛИГИОЗНОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ

2.1. Религиозное объединение принимает на себя ответственность за сохранность передаваемого памятника, его территории, движимых памятников и культурных ценностей и обязуется использовать их для своих уставных целей в соответствии с обязательством.

2.2. Религиозное объединение обязано:

2.2.1. Содержать здание памятника и все связанное с ним имущество, являющееся движимыми или культурными ценностями, в надлежащем техническом состоянии, нести связанные с этим и установленные законодательством расходы, в том числе по оплате коммунальных услуг, а также обеспечивать охранные и противопожарные меры;

В случае если для содержания Памятника в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, а также для поддержания территории в благоустроенном состоянии необходимо выполнить работы, которые не предусмотрены актом(ами) осмотра технического состояния Памятника либо актами текущего осмотра, Пользователь обязан обратиться к Госорганию за разрешением на производство работ и выполнить работы в соответствии с условиями полученного разрешения.

2.2.2. Содержать в благоустроенном состоянии территорию памятника, не допускать пристроек к памятнику и не возводить новые строения и сооружения в пределах его территории.



без предварительного согласования с Госорганом. В случае, если территория Памятника ограничена по периметру фундамента, Пользователь обеспечивает уборку прилегающей территории от промышленных и бытовых отходов на расстоянии 10 метров от фундамента Памятника.

2.2.3. Не заселять помещения памятника жильцами для проживания как временного, так и постоянного характера, за исключением специально предназначенных под жилье помещений в соответствии с уставом Религиозного объединения;

2.2.4. Без специального разрешения Госоргана не производить перестроек и переделок здания, его конструктивных и декоративных элементов, как в экстерьере, так и в интерьере;

2.2.5. Допускать при соблюдении конфессиональных канонических правил Религиозного объединения в здание памятника и на его территорию представителей Госоргана для проверки выполнения условий пользования, определенных обязательством, а так же научного обследования памятника;

2.2.6. Пользователь обязан обеспечивать доступ граждан в принадлежащие ему помещения Памятника, интерьер которых является предметом охраны Памятника, для осмотра (при соблюдении конфессиональных канонических правил религиозного объединения) не реже 2-х раз в год. Сроки и порядок согласовываются Пользователем с Госорганом за 30 дней до организации осмотра

2.2.7. Незамедлительно извещать Госорган о всяком техническом или стихийном повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем ущерб памятнику, своевременно принимать соответствующие меры против дальнейшего разрушения или повреждения памятника.

3. ОБЯЗАННОСТИ ГОСОРГАНА

3.1. Госорган обязан:

3.1.1. Осуществлять проверку соблюдения условий использования памятника Религиозным объединением в соответствии с обязательством;

3.1.2. Брать на себя функции государственного заказчика на выполнение ремонтно-реставрационных работ на памятнике, если они не делегированы вышестоящим органом охраны памятников федеральному казенному предприятию или государственному учреждению по согласованию с Религиозным объединением;

В случае выполнения Госорганом функций государственного заказчика по комплексу ремонтно-реставрационных работ, он обязан незамедлительно направлять целевые средства государственных бюджетов на указанные мероприятия;

3.1.3. Доводить до Религиозного объединения сведения о программах и мероприятиях по охране, учету, реставрации и использованию памятника, а также о всех изменениях и дополнениях, вносимых в эти программы мероприятий.

4. УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-РЕСТАВРАЦИОННЫХ РАБОТ

4.1. Религиозное объединение производит ремонтно-реставрационные работы по памятнику за свой счет, за счет средств государственных бюджетов и иных источников финансирования при соблюдении следующих условий:

4.1.1. Ремонтно-реставрационные работы производятся по согласованной проектной документации под контролем, наблюдением и по специальному разрешению Госоргана организациями, имеющими лицензию на проведение работ на памятниках истории и культуры;

4.1.2. Задание на проектирование и разработка технической документации согласовывается с Госорганом, который выдает в установленном порядке разрешение на производство ремонтно-реставрационных работ;

4.1.3. Религиозное объединение не несет ответственность за ущерб, причиненный памятнику в процессе ремонтно-реставрационных работ при соблюдении с его стороны условий обязательства.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РЕЛИГИОЗНОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ

5.1. В случае невыполнения Религиозным объединением установленных обязательств условий, влекущих за собой причинение памятнику вреда, Госорган дает предписание



Религиозному объединению, которое обязано восстановить первоначальный вид памятника в согласованные с Госорганом сроки.

5.2. В случае обнаружения Госорганом самовольных перестроек или переделок здания памятника, а также не предусмотренных обязательством изменений границ и состояния его территорий, таковые должны быть устранены в согласованные с Госорганом сроки.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за ущерб и неисполнение условий по обязательству, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после выдачи обязательства в результате событий чрезвычайного характера.

6.2. Религиозное объединение в течение 5 рабочих дней с момента заключения договора безвозмездного пользования с Федеральным агентством по управлению государственным имуществом (Росимущество) обязуется представить в Госорган копии распоряжения о передаче здания Памятника и договора безвозмездного пользования.

6.3. Настоящее охранное обязательство вступает в силу с момента передачи здания Религиозному объединению по акту сдачи-приемки.

7. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Взаимоотношения сторон при исполнении обязательства и по вытекающим из него правоотношениям регулируются законодательством.

7.2. При реализации условий обязательства стороны проявляют взаимное уважение и доброжелательное отношение к интересам каждой стороны и стремятся к достижению согласованного решения. При не достижении соглашения, спорные вопросы подлежат судебному рассмотрению в соответствии с законодательством.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. В случаях, предусмотренных Законодательством Российской Федерации, страховать памятник по согласию, достигнутому сторонами.

8.2. В случае изменения адреса или номера счета стороны взаимно уведомляют об этом в 10-дневный срок.

8.3. В случае совместного использования памятника Религиозным объединением с иной организацией, Соглашение о совместном использовании памятника религиозного назначения (по форме 3) является приложением к обязательству.

8.4. Настоящее охранное обязательство составляется в 4-х экземплярах: 2 экз. у Госоргана, 2 экз. у Религиозного объединения.

Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон:

ГОСОРГАН: Комитет по культуре Ленинградской области

АДРЕС: 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Торжковская, д.4

ИНН: 7825678336, КПП 784201001, л/с 021169620021 в Комитете финансов Ленинградской области.

ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ: Религиозная организация «Санкт-Петербургская Епархия Русской Православной Церкви (Московский Патриархат)»

АДРЕС: 191167, Санкт-Петербург, наб. реки Монастырки, д. 1.

ИНН: 7813033140, КПП 784201001

- ПРИЛОЖЕНИЕ:
1. Акт технического состояния Памятника на 3 листах.
 2. Опись предметов охраны Памятника на 1 листе.
 3. Схема земельного участка на 1 листе.
 4. Фотофиксация Памятника на 2 листах.

ГОСОРГАН
Зам. председателя Комитета по культуре,
начальник управления



И.И. Корж

ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ
Секретарь Санкт-Петербургского
Епархиального управления



Имен Мстислав (Дячина)

Приложение 1
к охранному обязательству
№ 621/1744/20-11
от 15.09.2011 г.

«УТВЕРЖДАЮ»

Заместитель председателя комитета по культуре,
начальник департамента государственной
охраны и использования объектов
культурного наследия Ленинградской области



Н.И.Корж
2011 г.

ОСМОТРА ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ

Мы, ниже подписавшиеся, представитель Госоргана: главный специалист **Ларионова Н.В.**, с одной стороны, и представитель Пользователя: Санкт-Петербургская Епархия Русской Православной церкви (Московский Патриархат) в лице игумена **Мстислава (Дячина М.В.)**, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что нами произведен технический осмотр объекта культурного наследия регионального значения – Бывший дом священников (причта), XIX в. по адресу: Ленинградская область, Волховский район, с. Старая Ладога, ул. Варяжская, д. 12

В результате осмотра установлено:

1. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПАМЯТНИКА

Краткая характеристика памятника:

Построен в 1902-1903 гг. в «кирпичном стиле» с элементами эклектики. В период с 1917 по 1980-ые года в здании последовательно размещались школа, квартиры для учителей, общежитие, летняя база института «Спецпроектреставрация». В настоящее время здание не используется.

Двухэтажное с подвалом кирпичное здание, расположенное в исторической части Старой Ладоги, на территории Богородицкого конца XV-XVIII вв., между комплексом Успенского монастыря и Ладожской крепостью. В плане представляет собой прямоугольник с пристроенными к западному фасаду двумя объемами выгребных санузлов. Главный фасад дома причта на 9 осей, обращен на восток, к реке Волхов. В центре фасада устроен вход с крыльцом под металлическим козырьком, ныне утраченным. Крыша – вальмовая, первоначально – металлическая, при ремонте замененная на шиферную, по деревянным стропилам и обрешетке из доски. Декоративная отделка представлена неглубокой рустовкой в уровне 1 этажа, междуэтажным двухступенчатым карнизом, пояском квадратных ниш под окнами 2-го этажа, фризом в виде стилизованного кирпичного «поребрика» и «городка», а также простым карнизом, вынесенным на известняковых плитах. Наличники окон – простое обрамление с небольшим выступом кладки вокруг проемов, усложненное двухступенчатыми сандриками. Перемычки окон – лучковые. Цоколь облицован известняковыми тесанными блоками. Боковые фасады – более скромные. Характер архитектурного оформления аналогичен главному фасаду. Наружная отделка – открытая кирпичная кладка. Планировочная структура сформирована вокруг центрального лестничного объема, выделенного кирпичными капитальными стенами на двух этажах. Северная и южная часть здания разделены на два помещения, практически одинаковые по схеме, выходы из которых осуществляются с уровня лестничных площадок.

- 1. **Общее состояние памятника:** Неудовлетворительное
- 2. **Состояние внешних архитектурных и конструктивных элементов памятника:**
 - а) **общее состояние:** неудовлетворительное, кладки стен и декоративных элементов – удовлетворительное.
 - б) **фундаменты** - ленточные, бутовые, из постелистой известняковой плиты. Состояние удовлетворительное.



- в) цоколь** - высотой 60 см (видимая часть), облицован известняковыми тесаными блоками с размерами (45-64)*(37-45)*15 см. Общее состояние – удовлетворительное. Имеются загрязнения поверхности, сколы, деградация шовного раствора.
- г) отмостка** - уровень, материал и состояние первоначальной отмостки не установлены. Существующая отмостка – грунтовая.
- д) стены – наружные** – кирпичные, толщиной 86-103 см, из красного кирпича на известково-песчаном растворе, не оштукатурены. Общее состояние – удовлетворительное. Имеется вывал кладки в северном объеме санузла.
- Внутренние** – кирпичные, толщиной 64-71 см, с расположенными в их толще дымовыми и вентиляционными каналами, в удовлетворительном состоянии. Зафиксированы прогары в зоне расположения дымовых каналов. Отделка – штукатурка по кирпичной кладке, окраска панелей. Состояние – неудовлетворительное.
- е) крыша** – вальмовая из листов шифера, отремонтирована в 2003 г. Провалилась внутрь здания ввиду аварийного состояния стропильной системы. Состояние – аварийное.
- ж) стропильная система** – деревянные наклонные стропила из окантованных круглых бревен Ø24-26 см. Состояние – аварийное, провалились внутрь здания ввиду загнивания опорных частей и мауэрлата.
- и) крыльцо** - на главном фасаде – ступени из тесаных известняковых блоков. Сколы, загрязнения, трещины, утраты верхних блоков и шовного раствора, истертость ступеней. Несколько ступеней скрыто под нарощенным культурным слоем. Ремонтные домазки цементным раствором. Состояние в целом – неудовлетворительное.
- к) козырек** - двускатный, крытый металлом, на кованых металлических кронштейнах. Утрачен.
- л) внешнее декоративное убранство** – кирпичный декор в стиле эклектики с элементами «русского стиля» и классицистическими мотивами. Пояски квадратных ниш, «поребрика», городка, рустовка – в удовлетворительном состоянии. Наблюдаются загрязнения поверхности, утраты шовного раствора. Известняковые карнизные плиты подвержены деградации ввиду утраты окрестности. Требуется расчистка и защитная обработка кирпича.
- м) столярные заполнения оконных и дверных проемов** – деревянные, двойные, в единичных коробках. Установлены в 2003 г. с отклонениями от проекта, нарушениями габаритов и цвета. Двери – временные, щитовые. Состояние – неудовлетворительное.
- 3. Состояние внутренних архитектурных и конструктивных элементов памятника:**
- а) общее состояние** – неудовлетворительное.
- б) перекрытия - над подвалом** - бетонные (своды и плоские монолитные) по металлическим балкам, оштукатурены, побелены. Состояние – удовлетворительное. Коррозия открытых частей балок. В западной части здания – деревянные по деревянным несущим балкам из бревен Ø25-30 см утрачены.
- В лестничной клетке** – бетонные своды по металлическим балкам. Состояние – удовлетворительное. Поверхностная коррозия открытых частей балок.
- Междуэтажные и чердачные** - деревянные по деревянным балкам из бревен Ø28-32 см с дощатым подбором из доски толщ. 6,5 см и засыпкой. Снизу – подшивка из доски, штукатурка по дроби. Утрачены полностью.
- в) полы** - на лестничной клетке – известняковые плиты, в неудовлетворительном состоянии. В подвальных помещениях – утрачены полностью. В помещениях 1-2 этажей – дощатые, утрачены вместе с перекрытиями.
- г) стены - внутренние** – кирпичные толщиной 64-71 см, с внутренними дымовыми и вентиляционными каналами, оштукатуренные и окрашенные. Общее состояние – удовлетворительное, в зоне расположения дымовых каналов – неудовлетворительное. Отделка утрачена полностью.
- д) двери** - деревянные. Поздние, наружные двери главного входа – щитовые, временные. Внутренние – двухстворчатые, филенчатые. Утрачены.



е) лестница - двухмаршевая, до второго этажа, с известняковыми профилированными ступенями, металлической решеткой ограждения простого рисунка, в неудовлетворительном состоянии.

ж) декор - слабопрофилированные потолочные карнизы и простые настенные штукатурные тяги. Утрачены полностью.

4. **Инженерные сети** - здание не подключено к поселковым инженерным сетям. Общее состояние инженерных систем – аварийное, требуется модернизация с учетом потребностей «Пользователя» и новым назначением здания.

5. **Сад, парк, двор, ворота, ограда** - Здание ориентировано главным фасадом на р. Волхов, по красной линии застройки Варяжской улицы, ведущей в Успенскому монастырю. Напротив главного входа – проходной крутой спуск к набережной реки. Территория не ограждена и не благоустроена.

ВЫВОДЫ: Общее техническое состояние здания-памятника в целом – неудовлетворительное, перекрытий, крыши, заполнений и интерьеров – аварийное. Фундаменты и стены в удовлетворительном состоянии. Здание не используется, запущено. Требуется незамедлительное принятие мер к организации реставрационного ремонта и инженерному оборудованию здания.

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

В целях сохранения памятника и создания нормальных условий для его использования «Пользователь» обязан провести следующие работы:

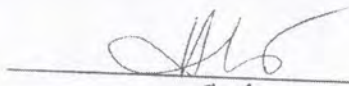
№№ п/п	Наименование исследовательской, проектно-сметной документации и производственных работ	Сроки выполнения	Примечания
1.	Закрыть доступ в здание		Сроки выполнения определяются после передачи здания
2.	Выполнение первоочередных противоаварийных мероприятий в соответствии с согласованным проектом		Сроки выполнения определяются после передачи здания
3.	Выполнение капитального ремонта здания по согласованному проекту		Сроки выполнения определяются после передачи здания

Примечание. Производство работ разрешается только в соответствии с согласованной документацией, по письменному разрешению государственного органа и под наблюдением архитектурного надзора.

III. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПАМЯТНИКА

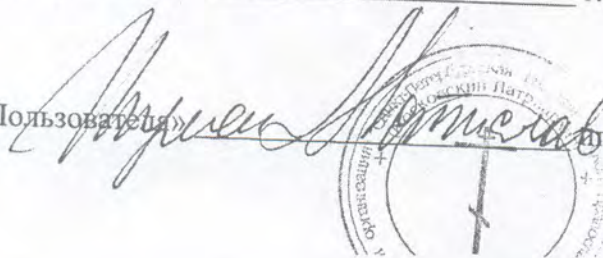
1. Здание памятника может быть использовано «Пользователем» только как *культурное здание*, с соблюдением условий, предусмотренных «Положением об охране и использованию памятников истории и культуры», утвержденного постановлением Совета Министров СССР от 16.09.82 № 865.
2. Все подлинные материалы обследований, обмеров, фиксации, проектов заключений, отчетов, исполняемые проектными конторами или мастерскими реставрации памятников по заказу «Пользователя», по мере их изготовления, передаются «Пользователем» в *департамент государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия Ленинградской области* в 10-дневный срок после их получения, безвозмездно.

Представитель «Госоргана»



гл. специалист Н.В.Ларионова

Представитель «Пользователя»



Мстислав (Джигалов) М.В.



Дом причта

Приложение 2
к охранному обязательству
№ 621/1744/20-11
от 15.09.2011 г.



«УТВЕРЖДАЮ»
Представитель председателя комитета по
культуре, начальник департамента
государственной охраны, сохранения и
восстановления объектов культурного
наследия Ленинградской области

Н.И. Корж

2011 г.

ОПИСЬ ПРЕДМЕТОВ ОХРАНЫ

объекта культурного наследия регионального значения
Бывший дом священников (причта). XIX в.
Ленинградская область, Волховский район, с. Старая Ладога, ул. Варяжская, д. 12

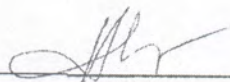
А. Градостроительная охрана.

- Современный землеотвод в исторических границах пятна застройки.
- Расположение здания на участке.
- Конфигурация и габариты, объемно-пространственное решение в габаритах наружных капитальных стен, расположение относительно красной линии.

Б. Архитектурная охрана.

- Фундаменты, цоколь, капитальные стены (материал – кирпич).
- Планировочная структура (в капитальных стенах).
- Архитектоника фасадов.
- Конструктивная схема.
- Архитектурный декор фасадов.

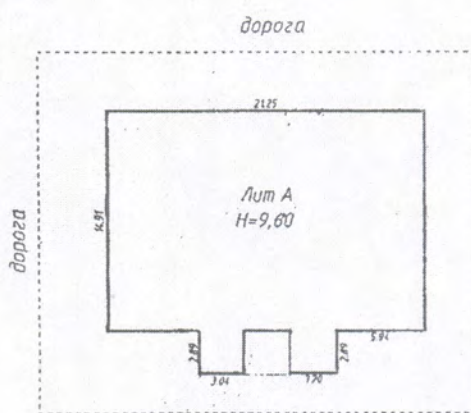
Представитель «Госоргана»


Ларионова Н. В.

КОПИЯ
ВЕРНА



Схема земельного участка
объекта культурного наследия регионального значения
БЫВШИЙ ДОМ СВЯЩЕННИКОВ XIX в.

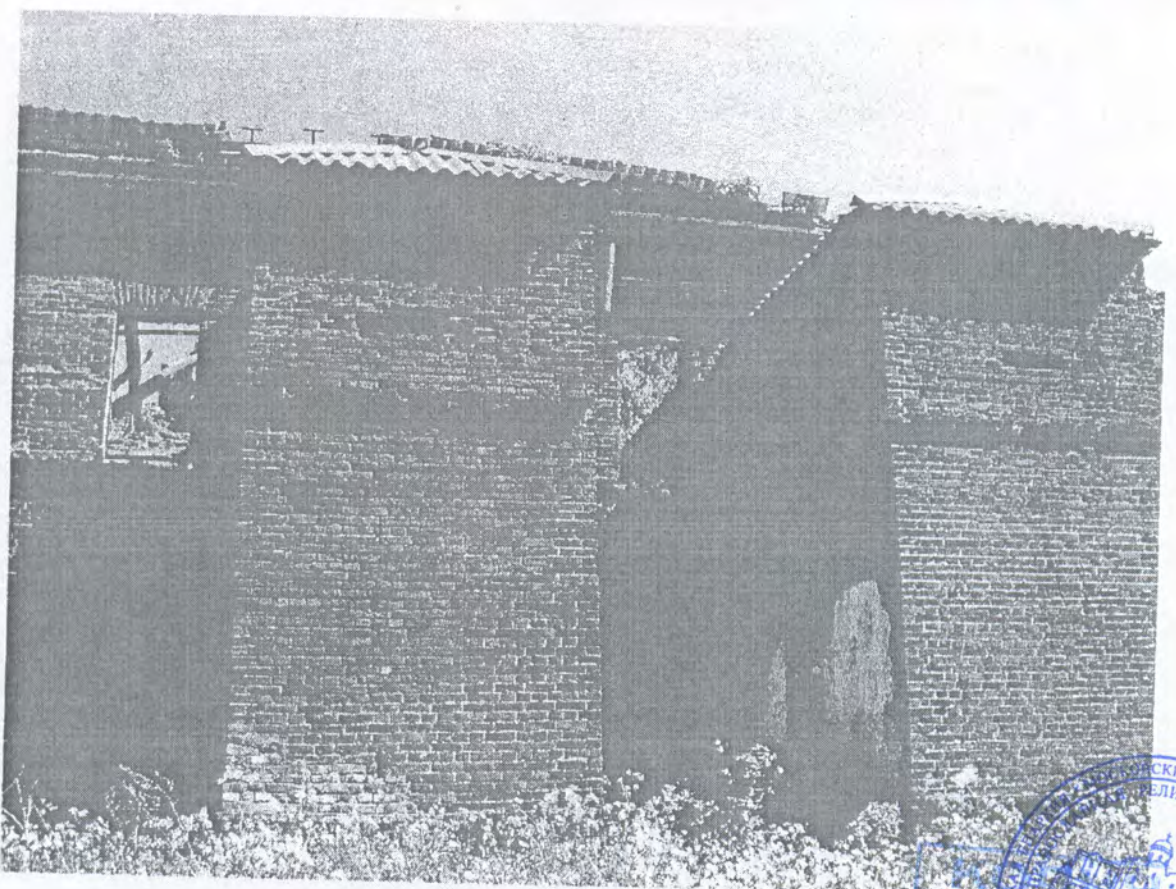


1:500

КОПИЯ
ВЕРНА



БЫВШИЙ ДОМ СВЯЩЕННИКОВ



ВЕРИ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЙ ЦЕНТР
СВЯТО-УСТЬЕНСКИЙ ЦЕРКОВНО-ПРАВОСЛАВНЫЙ МОНАСТЫРЬ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Ирина