

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



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 окрытия. 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.	Закрывать 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

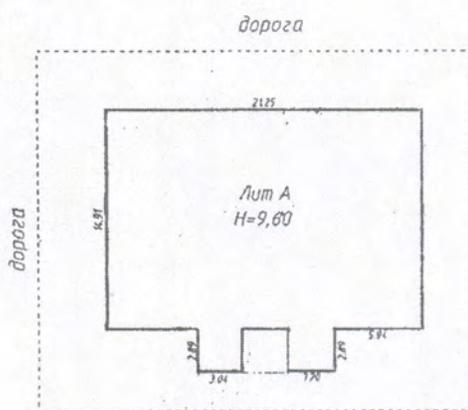
Представитель «Пользователя»



Мстислав (Джигана М.В.)



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



1:500

КОПИЯ
ВЕРНА



БЫВШИЙ ДОМ СВЯЩЕННИКОВ

