

Проект договора купли-продажи муниципального имущества

ДОГОВОР № _____ купи-продажи муниципального имущества

город Кострома _____ года

Муниципальное образование городской округ город Кострома, от имени которого выступает Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице начальника Управления _____, действующего на основании Положения об Управлении, утвержденного постановлением Администрации города Костромы от 23 марта 2015 года № 604, с одной стороны, и _____, именуемы в дальнейшем «Покупатель», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 27 августа 2012 года № 860, Положением о порядке приватизации муниципального имущества города Костромы, утвержденным решением Думы города Костромы от 28 января 2003 года № 2, Прогнозным планом приватизации муниципального имущества города Костромы на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов, утвержденного решением Думы города Костромы от 28 ноября 2024 года № 250, постановлением Администрации города Костромы от 24 июня 2025 года № 1242 «Об утверждении условий приватизации муниципального имущества города Костромы», протоколом о результатах конкурса от _____ года № _____, заключили настоящий договор, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя здание с кадастровым номером 44:27:040502:69, назначение: нежилое, площадью 225,8 квадратного метра, являющееся объектом культурного наследия регионального значения: «Дом жилой», 1-я пол. XIX в. (регистрационный номер объекта культурного наследия в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации 441410314310005) (далее - Объект), отнесенное решением инспекции по охране объектов культурного наследия Костромской области от 7 февраля 2025 года № 03 (приложение 1 к Договору) к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии, расположенное по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Шагова, дом 43, а Покупатель обязуется принять Объект и уплатить за него определенную Договором цену.

1.2. Право собственности муниципального образования городской округ город Кострома на Объект подтверждается: записью государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости от 24 января 2025 года

№ 44:27:040502:69-44/012/2025-1.

1.3. На момент заключения Договора Объект никому другому не продан, не заложен, в споре, под арестом (запрещением) не состоит, свободен от прав третьих лиц.

1.4. Обременения: обязанность Покупателя по содержанию, использованию, сохранению Объекта, обеспечению доступа к Объекту; размещению наружной рекламы на Объекте и его территории; установке надписей и обозначений, содержащих информацию об Объекте, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и охранным обязательством, утвержденным приказом инспекции по охране объектов культурного наследия Костромской области от 17 марта 2025 года № 25-НПА «Об утверждении охрannого обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, «Дом жилой», 1-я пол. XIX в. (Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Шагова, дом 43)» (далее – Охранное обязательство), согласно приложению 2 к Договору.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена продажи Объекта составляет _____ рублей (_____) рублей _____ копеек, кроме того _____ (_____) рублей - налог на добавленную стоимость.

2.2. Покупатель оплачивает Объект единовременно в течение 10 (десяти) рабочих дней после заключения Договора безналичным денежным расчетом в следующем порядке:

2.2.1. _____ (_____) рублей _____ копеек по следующим реквизитам: *Управление федерального казначейства по Костромской области (Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы), ИНН 4401006568, КПП 440101001, единый казначейский счет 40102810945370000034, казначейский счет 03100643000000014100, банк получателя ОТДЕЛЕНИЕ КОСТРОМА БАНКА РОССИИ//УФК ПО КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ г. Кострома, БИК 013469126, код бюджетной классификации 96611413040040000410, код ОКТМО 34701000 назначение платежа: по договору купли-продажи № _____;*¹

Или:

_____ (_____) рублей _____ копеек - часть задатка за участие в конкурсе зачисляется в счет платежа по Договору за Объект без учета налога на добавленную стоимость по следующим реквизитам: *Управление федерального казначейства по Костромской области (Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы), ИНН 4401006568, КПП 440101001, единый казначейский счет 40102810945370000034, казначейский счет 03100643000000014100, банк получателя ОТДЕЛЕНИЕ КОСТРОМА БАНКА РОССИИ//УФК ПО КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ г. Кострома, БИК 013469126, код бюджетной классификации 96611413040040000410, код ОКТМО 34701000;*²

¹ Пункт 2.2.1 в данной редакции включается в Договор, если цена продажи Объекта превысит размер задатка за участие в конкурсе.

² Пункт 2.2.1 в данной редакции включается в Договор, если цена продажи меньше размера задатка за участие в конкурсе.

2.2.2. 546 219 (Пятьсот сорок шесть тысяч двести девятнадцать) рублей 23 копейки - задаток за участие в конкурсе зачисляется в счет платежа по Договору за Муниципальное имущество;³

2.2.3. _____ (_____) рублей ___ копеек - налог на добавленную стоимость по следующим реквизитам: *Управление федерального казначейства по Костромской области (Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы), ИНН 4401006568, КПП 440101001, единый казначейский счет 40102810945370000034, казначейский счет 03232643347010004100, банк получателя ОТДЕЛЕНИЕ КОСТРОМА БАНКА РОССИИ//УФК ПО КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ г. Кострома, БИК 013469126, код ОКТМО 34701000 назначение платежа: НДС по договору купли-продажи № ____.*⁴

Или: *На основании пункта 3 статьи 161 главы 21 части II Налогового кодекса Российской Федерации Покупатель уплачивает налог на добавленную стоимость самостоятельно.*⁵

2.3. _____ (_____) рублей ___ копеек - часть задатка, превышающая цену продажи, указанную в пункте 2.1 Договора без учета налога на добавленную стоимость, Продавец перечисляет безналичным денежным переводом Покупателю по реквизитам, указанным в письменном заявлении Покупателя.⁶

2.4. Факт перечисления денежных средств, указанных в пунктах 2.2.1, 2.2.2 Договора, подтверждается выпиской Управления федерального казначейства по Костромской области с лицевого счета Продавца о поступлении денежных средств в бюджет города Костромы; факт перечисления денежных средств, указанных в пункте 2.2.3⁷ Договора, подтверждается выпиской из казначейского счета Продавца.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязан передать Объект Покупателю по передаточному акту не позднее чем через 30 (тридцать) дней после дня его полной оплаты в размере, сроки и в порядке, установленные Договором; данное обязательство считается исполненным надлежащим образом с момента подписания Сторонами передаточного акта.

3.2. Покупатель обязан:

3.2.1. оплатить Объект в размере, сроки и в порядке, установленные Договором; данное обязательство считается исполненным надлежащим образом в случае, если денежные средства, указанные в пункте 2.2.1, 2.2.3⁸ Договора, поступили в размере, в срок и на соответствующие реквизиты.

3.2.2. принять от Продавца Муниципальное имущество по передаточному акту, с момента подписания которого Покупатель несет риск его случайной гибели или случайного повреждения.

3.2.3. выполнять требования Охранного обязательства;

3.2.4. выполнить в срок и в полном объеме условия конкурса по проведению работ по сохранению Объекта в порядке, установленном Федеральным законом от 25

³ Пункт 2.2.2 включается в Договор, если цена продажи Объекта превысит размер задатка за участие в конкурсе.

⁴ Данный абзац включается, если покупатель является физическим лицом, не зарегистрированным в качестве индивидуального предпринимателя.

⁵ Данный абзац включается, если покупатель является юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем.

⁶ Пункт 2.3 включается в Договор, если размер задатка за участие в конкурсе превысит цену продажи Объекта.

⁷ Ссылка на данный пункт Договора включается, если покупатель является физическим лицом, не зарегистрированным в качестве индивидуального предпринимателя.

⁸ Ссылка на данный пункт Договора включается, если покупатель является физическим лицом, не зарегистрированным в качестве индивидуального предпринимателя.

июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Охранным обязательством, заданием на проведение работ по сохранению Объекта, постановлением Администрации города Костромы от 19 мая 2025 года № 957 «Об утверждении условий приватизации муниципального имущества города Костромы»:

соблюдать требования, установленные Охранным обязательством:

обязанность покупателя по соблюдению требований к благоустройству в границах территории Объекта в соответствии с подпунктом 8 пункта 1 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» – не допускать ухудшения состояния территории Объекта, включенного в реестр, поддерживать территорию Объекта в благоустроенном состоянии;

обязанность покупателя по размещению наружной рекламы на Объекте, его территории в случае, если ее размещение допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации;

организовать разработку и согласование в установленном законодательством порядке проектной документации на проведение работ по сохранению Объекта в срок до 11 июля 2027 года;

организовать проведение работ по сохранению Объекта на основании разработанной и согласованной документации, а также сдать работы по акту приемки выполненных работ в срок до 11 июля 2028 года;

обязанность покупателя обеспечить беспрепятственный доступ гражданам к фасадам Объекта после проведения ремонтно-реставрационных работ и инвалидам согласно разделу 7 Охранного обязательства;

установить информационную надпись на Объект в соответствии с согласованным с инспекцией по охране объектов культурного наследия Костромской области проектом (макетом) в срок до 11 июля 2028 года;

3.2.5. в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня истечения срока выполнения условий конкурса, указанных в пункте 3.2.4 Договора, направить в Администрацию города Костромы сводный (итоговый) отчет о выполнении им условий конкурса в целом с приложением всех необходимых документов;

3.2.6. письменно сообщать Продавцу об изменениях своих реквизитов, указанных в пункте 7.2 Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня таких изменений.

3.3. Пункты 3.2.3, 3.2.4 Договора являются его существенными условиями.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут ответственность за ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2. За нарушение срока перечисления денежных средств, указанных в пунктах 2.2.1, 2.2.3⁹ Договора, и (или) неполное их перечисление Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в виде пени за каждый день просрочки в размере 1/300 (одной трехсотой) ключевой ставки Банка России, действующей на дату выполнения денежного обязательства, которые перечисляются на следующие реквизиты: *Управление федерального казначейства по Костромской области (Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы), ИНН 4401006568, КПП 440101001, единый казначейский счет 40102810945370000034, казначейский счет 03100643000000014100, банк получателя ОТДЕЛЕНИЕ*

⁹ Ссылка на данный пункт Договора включается, если покупатель является физическим лицом, не зарегистрированным в качестве индивидуального предпринимателя.

КОСТРОМА БАНКА РОССИИ//УФК ПО КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ г. Кострома, БИК 013469126, код бюджетной классификации, код бюджетной классификации 96611610123010002140, код ОКТМО 34701000, назначение платежа: пени по договору купли-продажи № ____.

4.3. Уплата неустойки не освобождает Покупателя от исполнения обязательств по Договору.

5. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Договор признается Сторонами заключенным с момента его подписания и действует до полного исполнения Сторонами его условий.

5.2. Договор может быть изменён или расторгнут по письменному соглашению Сторон или их уполномоченных представителей.

5.3. Договор может быть расторгнут в случае нарушения Покупателем предусмотренного пунктом 3.2.4 существенного условия Договора.

5.4. Договор может быть расторгнут по иным основаниям, установленным законодательством Российской Федерации.

5.5. Расторжение Договора не освобождает Покупателя от выплаты неустойки, установленной в пункте 4.2 Договора.

5.6. В случае расторжения Договора по основаниям, указанным в пункте 5.3 Договора, Объект возврату в собственность муниципального образования городской округ город Кострома без возмещения Покупателю стоимости Объекта, включая неотделимые улучшения, и без компенсации расходов, связанных с исполнением Договора.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. До заключения Договора Покупатель ознакомился с состоянием Муниципального имущества.

6.2. Право собственности на Муниципальное имущество возникает у Покупателя с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости.

6.3. Сроки, указанные в Договоре, исчисляются днями; течение срока начинается на следующий день после наступления события, которым определено его начало.

6.4. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.5. Сообщения Покупателю в рамках Договора могут направляться следующими способами:

6.5.1. заказным письмом по адресу, указанному в пункте 7.2 Договора;

6.5.2. посредством факсимильной связи, электронной почты или другим способом связи при условии, что соответствующий способ связи позволяет достоверно установить, от кого исходило сообщение и кому оно адресовано; сообщения по Договору влекут гражданско-правовые последствия для Стороны, которой они направлены, с момента доставки данных сообщений ей или ее представителю; такие последствия возникают и в том случае, когда сообщение не было вручено адресату по зависящим от него обстоятельствам.

6.6. Сообщение, направленное способом, указанным в пункте 6.5.1 Договора, считается полученным в день его вручения Покупателю либо в день извещения Покупателя организацией почтовой связи или курьерской службой об отсутствии Покупателя по адресу, указанному в пункте 7.2 Договора, или отказе Покупателя от получения уведомления, который зафиксирован организацией почтовой связи или курьерской службой.

6.7. Споры между Сторонами, возникающие при исполнении Договора, разрешаются ими путем переговоров; в случае недостижения согласия такие споры подлежат разрешению в суде по месту нахождения Продавца.

6.8. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, предназначенных для Продавца и Покупателя.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

7.1. Продавец: Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы, адрес (место нахождения): 156005, Костромская область, город Кострома, площадь Конституции, дом 2, ОГРН 1034408610411, ИНН 4401006568, КПП 440101001, телефоны 8 (4942) 42 68 41, 42 55 92, e-mail: uizo@gradkostroma.ru.

7.2. Покупатель:

8. ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец:

Управление имущественных и
земельных отношений
Администрации города Костромы

Покупатель:

М. П.

М. П.

Приложение 1
к договору купли-продажи
муниципального имущества
от _____ № _____

РЕШЕНИЕ

об отнесении объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии

«07» февраля 2025 года

№ 03

03 февраля 2025 года по итогам проведенного обследования и фотофиксации объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», 1-я пол. XIX в.,

(категория историко-культурного значения, наименование объекта культурного наследия)

расположенного по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Шагова, д. 43, кадастровый номер 44:27:040502:69

(адрес (местонахождение) объекта культурного наследия)

включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на основании постановления главы администрации Костромской области от 30.12. 1993 г. № 598 «Об объявлении находящихся на территории Костромской области объектов, имеющих историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры»,

(правовой акт о принятии объекта культурного наследия под государственную охрану)

а также рассмотрения сведений и документов, имеющих в инспекции по охране объектов культурного наследия Костромской области, выявлены следующие критерии отнесения объекта культурного наследия, являющегося зданием, строением или сооружением, к объекту культурного наследия, находящемуся в неудовлетворительном состоянии, в соответствии со ст. 50.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - критерии):

√	утрата элементов систем инженерно-технического обеспечения (электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и (или) водоотведения)
	деформация фундамента, цоколя и (или) отмостки
√	горизонтальные и (или) вертикальные сквозные трещины в стенах
√	прогиб или нарушение покрытия кровли либо ее отсутствие
√	деформация перекрытий или их отсутствие;
√	отсутствие заполнения дверных и (или) оконных проемов;
√	частичная или полная утрата элементов несущих строительных конструкций (фундамента, стен, перекрытий, крыши и других), не позволяющая надлежащим образом эксплуатировать объект культурного наследия целиком;

V	горизонтальные, вертикальные, продольные, диагональные и (или) поперечные сквозные трещины в несущих строительных конструкциях по всей длине (высоте или ширине) таких конструкций;
	общее состояние объекта культурного наследия, характеризующееся снижением до недопустимых уровней надежности здания, строения или сооружения, прочности и устойчивости несущих строительных конструкций и основания и свидетельствующее об исчерпании несущей способности и опасности обрушения таких здания, строения или сооружения.

Вышеизложенные данные подтверждаются:

актом технического состояния объекта культурного наследия от 03.02.2025 № 434-04

(наименование, дата, номер акта осмотра объекта культурного наследия)

Принимая во внимание, факт выявления не менее трех критериев, Объект признается находящимся в неудовлетворительном состоянии.

Начальник инспекции



С.Е. Голикова

Солодова Анастасия Александровна
(4942) 37-29-82, otd-nadzor@yandex.ru



**ИНСПЕКЦИЯ ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

№ 25-НПА от 17.03.2025

г. Кострома

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, «Дом жилой», 1-я пол. XIX в. (Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Шагова, дом 43)

В соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», 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 охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, «Дом жилой», 1-я пол. XIX в. (адрес объекта в соответствии с актом органа государственной власти о его постановке на государственную охрану: Костромская область, г. Кострома, ул. Шагова, 43; адрес объекта в соответствии с данными из Единого государственного реестра недвижимости и Федеральной информационной адресной системы:

Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Шагова, дом 43), согласно приложению.

Регистрационный номер объекта в соответствии с единым государственным реестром объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации 441410314310005.

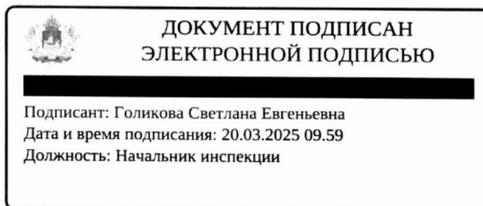
2. Поручить:

1) начальнику отдела учета и использования объектов культурного наследия инспекции (Н.Ю. Климук) организовать работу по направлению копий настоящего приказа собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия и в орган регистрации прав для регистрации ограничений (обременений) прав в Едином государственном реестре недвижимости не позднее пятнадцати рабочих дней со дня утверждения охранного обязательства;

2) консультанту сектора финансовой и организационной работы инспекции (С.А. Балагурову) обеспечить размещение настоящего приказа на официальном сайте инспекции по охране объектов культурного наследия Костромской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

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

Начальник инспекции



С.Е. Голикова

УТВЕРЖДЕНО
приказом инспекции по охране
объектов культурного наследия
Костромской области

№ 25-НПА от 17.03.2025

**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**

«Дом жилой», 1-я пол. XIX в.

(наименование объекта культурного наследия, включенного в единый государственной 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)

4	4	1	4	1	0	3	1	4	3	1	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):

имеется отсутствует
(нужное отметить знаком "V")

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранный обязательство вносятся:

Раздел 1. Сведения о наименовании объекта 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 акта органа государственной власти 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. д. корп./с тр. помещение/квартира

Кадастровый номер (при наличии)

44:27:040502:69

(описание местоположения)

1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия (для объектов археологического наследия прилагается графическое отражение границ на плане земельного участка, в границах которого он располагается):

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, фотографические изображения которых вносятся на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, на 2 листах (Приложение № 1)

1.10. 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/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, в границах зон охраны другого 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 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон № 73-ФЗ):

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 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 2 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

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, 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;

б) 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 лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически 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 ограничение хозяйственной деятельности:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование по ограничению, Охранкультуры Костромской области не установлено.

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:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование по ограничению, Охранкультуры Костромской области не установлено.

3.4.3. К благоустройству в границах территории объекта культурного наследия:

В соответствии с пп. 8 п.1 ст. 47.3 Федерального Закона № 73-ФЗ:
- не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

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 № 3 к охранному обязательству).

4.2. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона N 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:

Размещение наружной рекламы на объектах культурного наследия запрещено, за исключением случаев, установленных пунктами 1 - 3 статьи 35.1 Закона №73-ФЗ.

Информационные вывески и указатели, не содержащие сведений рекламного характера, подлежат согласованию с органом охраны объектов культурного наследия.

Раздел 6. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объект 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:

не установлена

Раздел 7. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия

7.1. Обеспечение условий доступности объекта культурного наследия для инвалидов.

Согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 20.11.2015 №2834 «Об утверждении Порядка обеспечения доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия, (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» в случае использования объекта культурного наследия учреждениями и организациями, предоставляющими услуги населению, устанавливаются следующие требования по обеспечению доступа к объекту культурного наследия инвалидов:

обеспечение возможности самостоятельного передвижения на территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;

дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;

сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;

обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;

допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого по форме и в порядке, которые определяются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социальной защиты населения в соответствии с пунктом 7 статьи 15 Федерального закона от 24 ноября 1995 года №181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»;

дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;

оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

В случаях, когда обеспечение доступности для инвалидов объекта культурного наследия невозможно или может препятствовать соблюдению требований,

обеспечивающих состояние сохранности и сохранение объекта культурного наследия привести к изменению его особенностей, составляющих предмет охраны, собственником (пользователем) объекта культурного наследия предусматривается доступность объекта культурного наследия в дистанционном режиме посредством создания и развития в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» Интернет-ресурса об объекте культурного наследия и обеспечения доступа к нему инвалидов, в том числе создание и адаптация интернет-ресурса для слабовидящих.

7.2. 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:

В соответствии с пунктом 6 статьи 45 Закона № 73 - ФЗ

7.3 В случае перехода права собственности или иного права владения объектом культурного наследия, а также в случае изменения реквизитов, ответственное лицо обязано уведомить об этом инспекцию по охране объектов культурного наследия Костромской области в течение 15 (пятнадцать) календарных дней.

Приложение:

1. Фототаблица к охранному обязательству собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия (приложение 1);
2. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия (приложение 2);
3. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия (приложение 3).
4. Паспорт объекта культурного наследия (приложение 4)

Приложение 1
к охранному обязательству собственника или иного
законного владельца объекта культурного наследия
регионального значения, включенного в единый
государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской
Федерации, утверждённому приказом Охранкультуры
Костромской области

№ 25-НПА от 17.03.2025



Фото 1. Общий вид со стороны улицы Шагова

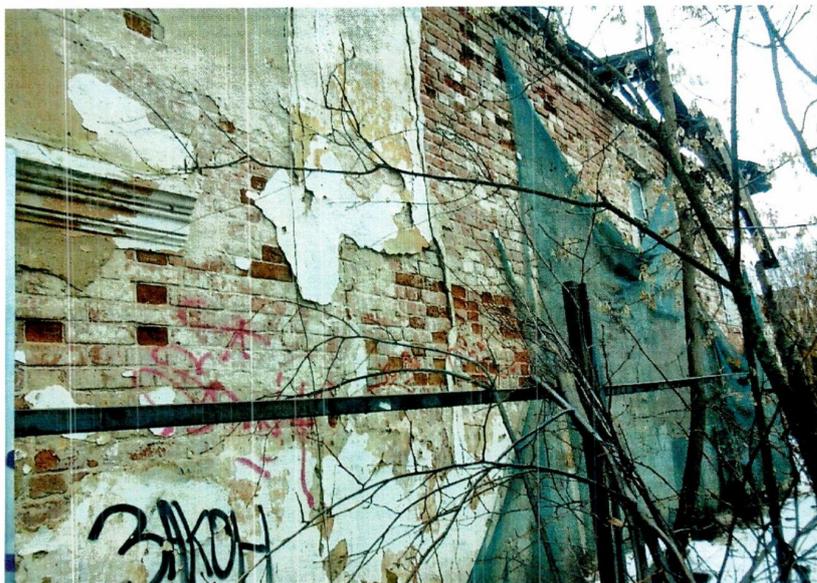


Фото 2. Вид со стороны бокового (восточного) фасада



Фото 3. Вид со стороны главного (южного) фасада



Фото 4. Вид со стороны бокового (западного) фасада



Фото 5. Вид со стороны дворового (северного) фасада



Фото, 6 Фрагмент оконного проема и чердачного перекрытия

Приложение 2
к охранному обязательству собственника или иного
законного владельца объекта культурного наследия
регионального значения, включенного в единый
государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской
Федерации, утвержденному приказом Охранкультуры
Костромской области

№ 25-НПА от 17.03.2025

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

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание
1.	Организовать разработку и согласование в установленном законодательством порядке проектной документации на проведение работ по сохранению Объекта.	В соответствии с решением Свердловского районного суда г. Костромы от 03.06.2024 Дело №2-1358/2024	Акт технического состояния Объекта №434-04 от 03.02.2025.
2.	Организовать проведение работ по сохранению Объекта на основании разработанной и согласованной документации, а также сдать работы по акту приемки выполненных работ.		18.02.2025 проект плана работ по сохранению Объекта (исхД-02-27/273 от 10.02.2024) направлен собственнику объекта почтовым отправлением – Администрации города Костромы.
3.	Установить информационную надпись и обозначение на Объекте в соответствии с согласованным инспекцией по охране объектов культурного наследия Костромской области проектом.		26.02.2024 документы получены собственником Объекта, возражений не поступило.

Работы по сохранению объекта культурного наследия проводятся в соответствии с требованиями ст. 45, 45.1 Федерального закона от 25 июня 2002 года №73-ФЗ.

Работы по установке информационной надписи и обозначения проводятся в соответствии со ст. 27 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ;

Приложение №3
к охранному обязательству собственника или иного
законного владельца объекта культурного наследия
регионального значения, включенного в единый
государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской
Федерации, утверждённому приказом Охранкультуры
Костромской области

№ 25-НПА от 17.03.2025

Требования

к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Федерального 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

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.

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание
1.	Обеспечить доступ гражданам со стороны главного (южного) и бокового (западного) фасадов.	18.02.2025 проект плана работ по сохранению Объекта (исхД-02-27/ 273 от 10.02.2024) направлен собственнику объекта почтовым отправлением - Администрации города Костромы. 26.02.2024 документы получены собственником Объекта, возражений не поступило.

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

Экземпляр №
441410314310005

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
ответственного органа охраны объектов культурного наследия



30.05.2017
Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дом жилой

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-я пол. 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 Костромской области «Об объявлении находящихся на территории Костромской области объектов, имеющих историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры» № 598 от 30.12.1993 г.
- Приказ № 12777-р от 06.11.2015 г.

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

Костромская область, г. Кострома, ул. Шагова, 43

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

1-2: от начальной точки 1 (соответствует угловой точке участка с кадастровым номером 44:27:040502:102), далее в направлении северо-запад 16,04 м до характерной точки 2; 2-3: от характерной точки 2, далее в направлении северо-запад 3,36 м до характерной точки 3; 3-4: от характерной точки 3, далее в направлении северо-запад 2,31 м до характерной точки 4; 4-5: от характерной точки 4, далее в направлении северо-запад 6,09 м до поворотной точки 5; 5-6: от



поворотной точки 5, далее в направлении юго-запад 1,15 м до поворотной точки 6; 6-7: от поворотной точки 6, далее в направлении северо-запад 11,31 м до поворотной точки 7; 7-8: от поворотной точки 7, далее в направлении северо-восток 0,50 м до поворотной точки 8; 8-9: от поворотной точки 8, далее в направлении восток – северо-восток 18,57 м до поворотной точки 9; 9-10: от поворотной точки 9, далее в направлении юго-восток 1,27 м до поворотной точки 10; 10-11: от поворотной точки 10, далее в направлении юго-восток 22,43 м до поворотной точки 11; 11-12: от поворотной точки 11, далее в направлении юго-восток 8,23 м до поворотной точки 12; 12-13: от поворотной точки 12, далее в направлении юго-восток 5,55 м до поворотной точки 13; 13-14: от поворотной точки 13, далее в направлении юго-запад 17,98 м до поворотной точки 14; 14-1: от поворотной точки 14, далее в направлении юго-запад 3,37 м до начальной точки 1.

- Приказ инспекции по охране объектов культурного наследия Костромской области «Об утверждении границы и правового режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», 1-я пол. XIX в. (Костромская область, г. Кострома, ул. Шагова, 43)» № 8-НПА от 21.02.2023 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Предмет охраны не утвержден.

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

Зоны охраны утверждены.

- Постановление Главной администрации Костромской области "Об утверждении зон охраны исторической части г. Кострома", № 837 от 19.12.1997 г.

Копия в паспорте листов

3

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

главный специалист эксперт	Пойгина Ольга Владимировна
должность	инициалы, фамилия



М.П.

17.03.2023

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)