



ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ  
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ КУЛЬТУРИ

бульвар Т.Шевченка, 3, м. Київ, 01004, тел.: (044) 279-61-09, факс: 279-59-64  
Код ЄДРПОУ 02231933

16.05.2016 № 060-3474

на вх. № 1885 (з) від 12.05.2016

ГО Центр UA

[foi+request-11323-3f8992ff@dostup.pravda.com.ua](mailto:foi+request-11323-3f8992ff@dostup.pravda.com.ua)

Управління інформаційного  
забезпечення та доступу до публічної  
інформації

Департамент культури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент) опрацював лист ГО Центр UA щодо надання витягу з охоронних договорів, укладених на садибу Міхельсона та надання інформації про стягнення, які накладались на власника за неналежне утримання пам'ятки і, діючи в межах повноважень, повідомляє.

«Міська садиба Міхельсона» наказом Міністерства культури і туризму України від 07.09.2006 № 747/0/16-06 занесена до Державного реєстру нерухомих пам'яток України як пам'ятка архітектури місцевого значення, охоронний № 231.

Власником вказаних будинків є ТОВ «Дім на Пушкінській». На виконання вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини» (далі – Закон) ТОВ «Дім на Пушкінській» уклало охоронні договори від 16.11.2010 №№ 2538, 2539, 2540, 2541.

Спеціалісти Управління охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (правонаступник – Департамент) протягом 2012–2015 років неодноразово здійснювали інспекційні перевірки та огляд пам'ятки за цією адресою і встановили її незадовільний стан.

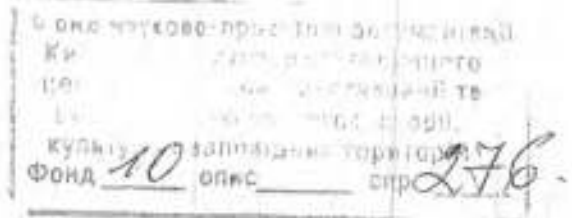
За матеріалами інспекційних перевірок до власника – ТОВ «Дім на Пушкінській» направлено відповідні приписи з вимогою привести пам'ятку до належного стану.

Також за порушення законодавства у сфері охорони культурної спадщини та невиконання умов охоронних договорів на ТОВ «Дім на Пушкінській» накладались фінансові санкції згідно зі ст. 44 Закону.

Додатки на 17 арк. в 1 прим.

Перший заступник директора

С. Лужняк



ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ  
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

**ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ОХОРОНИ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ**

**ОХОРОННИЙ ДОГОВІР**  
на об'єкт культурної спадщини  
за адресою: вул. Пушкінська, 37 літ. Б

м. Київ

"16" 11 2010 р. № 2541

Головне управління охорони культурної спадщини Київської міської державної адміністрації в особі в.о. начальника **Новгородського Сергія Олександровича** (далі Управління), з одного боку, та Товариство з обмеженою відповідальністю "Дім на Пушкінській" в особі директора **Ященко Сергія Валерійовича**, яке зареєстроване Печерською районною у м. Києві державною адміністрацією 24.02.2009 № 1 070 102 0000 036009 (свідоцтво серії А01 № 298895), (далі Власник), що діє на підставі Статуту, з іншого боку, уклали цей Охоронний договір про наступне:

1. Власник бере на себе зобов'язання щодо охорони об'єкта культурної спадщини – пам'ятки місцевого значення (за видом архітектура) (охорон. №231 наказ Міністерства культури і туризму України від 07.09.2006 №747/0/16-06) за адресою: **вул. Пушкінська, 37 літ. Б** (технічна адреса приміщень: **вул. Пушкінська, 37 літ. Б**). Поштова адреса об'єкта культурної спадщини на час взяття його на державний облік: **вул. Пушкінська, 37 б**.
2. Термін дії даного Охоронного договору встановлено на період володіння об'єктом культурної спадщини.
3. У разі зміни в установленому порядку Власника, новий Власник зобов'язаний укласти з Управлінням новий Охоронний договір.
4. Розпорядження Управління в межах його повноважень є обов'язковими для Власника.
5. Власник несе відповідальність за нерухоме майно, що належить до об'єкта культурної спадщини.

**ВЛАСНИК ЗОБОВ'ЯЗУЄТЬСЯ:**

- 5.1. Використовувати будинок загальною площею **2177,1 кв. м.** (підвал 414,3 кв.м, 1 поверх 426,1 кв.м, 2 поверх 436,9 кв.м, 3 поверх 440,2 кв.м, 4 поверх 459,9 кв.м) – об'єкт культурної спадщини за вказаною адресою виключно під житло.
- 5.2. Здійснювати продаж, передачу у володіння, користування чи управління об'єкта культурної спадщини іншій юридичній чи фізичній особі тільки після письмової згоди Управління.
- 5.3. Утримувати вказаний об'єкт культурної спадщини в належному санітарному, протипожежному і технічному стані. Мати у будинку належне обладнання згідно з вимогами органів протипожежної, санітарної, екологічної охорони та інших уповноважених органів.
- 5.4. Утримувати територію об'єкта культурної спадщини упорядженою, не допускати використання цієї території для нового будівництва та задоволення інших господарських потреб, що можуть зашкодити будинку. Не робити ніяких прибудов об'єкту культурної спадщини, не переробляти його як ззовні, так і всередині, а також не вести будь-яких земляних робіт на території пам'ятки, без спеціального письмового дозволу Управління.
6. Погоджувати в установленому порядку з Управлінням розміщення реклами, інших написів та позначок на вказаному об'єкті культурної спадщини, на його території та в його охоронній зоні.
7. Забезпечувати доступ до об'єкта культурної спадщини з метою його екскурсійного відвідування за попередньою домовленістю Управління з Власником про час та кількість відвідувачів.
8. Безперешкодно допускати представників Управління чи уповноважених ним осіб для здійснення контролю за виконанням правил утримання вказаного об'єкта культурної спадщини, його території і зон охорони, або для його наукового обстеження.
9. Негайно повідомляти Управління про будь-яке руйнування, пошкодження, аварію чи іншу обставину, що заподіяла шкоду об'єкту культурної спадщини, і своєчасно вживати заходів для приведення будинку в належний стан.
10. Своєчасно проводити поточний та капітальний ремонт об'єкта культурної спадщини і роботи по впорядкуванню території будинку. Виконувати реставраційні, ремонтні та інші роботи в терміни, передбачені у п. 13 даного документа, у разі потреби – в терміни, визначені окремим розпорядженням Управління.
11. Проводити реставраційні, ремонтні та інші роботи відповідно до науково-проектної документації, затвердженої в установленому порядку, за письмовим дозволом Управління. Копії матеріалів про проведення обміру та дослідження об'єкта культурної спадщини, а також науково-проектну документацію безоплатно передавати Управлінню в 10-денний термін після її затвердження.

12. Якщо вказаний об'єкт культурної спадщини утримується Власником не у відповідності з характером його призначення і йому завдається пошкодження, в результаті чого пам'ятці загрожує часткове або повне знищення, посадові особи Власника несуть відповідальність згідно з чинним законодавством.

13. З метою збереження об'єкта культурної спадщини та створення належних умов для його використання Власник зобов'язаний провести такі роботи:

№ п/п	Види робіт	Терміни виконання	Примітки
1.	Надати в Управління передпроектні пропозиції щодо реставрації об'єкта культурної спадщини.	Протягом 3-х місяців з дня підписання даного Охоронного договору	
2.	Замовити в проектній організації, що має ліцензію на право проведення робіт на пам'ятках, проект реставрації об'єкта культурної спадщини, виконаний на підставі архівних даних.	У 2011 р.	
3.	Погодити проект за усталеним ладом, в тому числі з Управлінням.	У 2011 р.	
4.	Виконати реставраційні роботи згідно з погодженим проектом.	Протягом 2011-2014 рр.	
5.	Взяти участь в інвестиційній програмі міста по благоустрою прилеглої території до об'єкта культурної спадщини: — впорядковувати прилеглу до будинку територію.	Протягом періоду користування	

Примітка: проведення робіт дозволяється тільки у відповідності з погодженою документацією.

14. У разі самовільного проведення Власником робіт, пов'язаних з перебудовою чи переробленням, які призвели до спотворення об'єкта культурної спадщини, його території чи охоронних зон, їх наслідки повинні бути усунуті за рахунок Власника в терміни, визначені письмовим розпорядженням Управління.

15. У разі невиконання Власником вимог чинного пам'яткоохоронного законодавства та умов цього договору Управління накладає в установленому порядку на Власника штрафні санкції від ста до десяти тисяч неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за кожний випадок порушення, а також зобов'язує Власника відшкодувати завдані ним збитки.

16. Акт технічного стану об'єкта культурної спадщини, що додається, складає неподільне ціле з даним Охоронним договором і фіксує стан об'єкта культурної спадщини на час укладання Охоронного договору.

17. У разі, коли Власник завдав шкоди об'єкту культурної спадщини та його території (у тому числі незаконним будівництвом), він зобов'язаний відновити об'єкт культурної спадщини та його територію, а якщо відновлення неможливе, відшкодувати шкоду відповідно до чинного законодавства.

18. Контроль за виконанням Охоронного договору здійснюється відділом інспекції Управління.

**ДОДАТКИ:**

- 1. Акт технічного стану об'єкта культурної спадщини №2541 від "16" 11 2010 р.
- 2. Плани вказаних приміщень будинку за технічною адресою:  
вул. Пушкінська, 37 літ. Б.

**УПРАВЛІННЯ:**

місцезнаходження: 04070, м. Київ,  
вул. Спаська, 12  
розрахунковий рахунок: № 35412001004029  
в УДК м. Києва,  
МФО 820019, ідентиф. код 33746799

**ВЛАСНИК:**

місцезнаходження: 01004, м. Київ,  
вул. Інститутська, 28  
розрахунковий рахунок № 26003007843  
у ВАТ "Банк Кіпру" у м. Києві  
МФО 320940, ідентиф. код 36386638

В.о. начальника



С. Новгородський

Начальник відділу охорони  
культурної спадщини історичної  
території міста

  
С. Кобрін

Директор



С. Ященко



ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ  
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

## ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ОХОРОНИ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

### А К Т

**технічного стану об'єкта культурної спадщини**  
(наказ Міністерства культури і туризму України від 07.09.2006 №747/0/16-06)

**за адресою: вул. Пушкінська, 37 літ. Б**

№ 2541 від "16" 11 2010 р.

**м. Київ**

Ми, що нижче підписалися, представники Головного управління охорони культурної спадщини Київської міської державної адміністрації і Київського науково-методичного центру по охороні, реставрації та використанню пам'яток історії, культури і заповідних територій, що зветься далі Управління, генеральний директор **Мірошніченко Ларіон Євгенович**, в.о. директора ДІАЗ "Стародавній Київ" **Тиж Юрій Олександрович**, головний спеціаліст відділу ревалоризації ДІАЗ "Стародавній Київ" **Новгородська Тетяна Олександрівна**, з одного боку, і директор Товариства з обмеженою відповідальністю "Дім на Пушкінській" **Ященко Сергій Валерійович**, що зветься далі Власник з іншого боку, склали цей акт про те, що цього числа нами проведено огляд технічного стану об'єкта культурної спадщини – пам'ятки місцевого значення (за видом архітектура) загальною площею **2177,1 кв. м.** за технічною адресою: **вул. Пушкінська, 37 літ. Б**, які мають утримуватися відповідно до вимог Охоронного договору.

Вул. Пушкінська, №35 літ. А, №35 літ. Б, №37 літ. А, №37 літ. Б - це садиба 1884-1896 рр., в якій проживали відомі діячі науки і культури. Складається з двох фасадних житлових будинків (№35 літ. А, №37 літ. А) поставлених впритул у рядовій забудові вулиці, і житлових флігелів (№35 літ. Б, №37 літ. Б), що розташовані паралельно головним садибним корпусам і замикають подвір'я. Садиба утворена в декілька етапів, належала думському діячеві **Ф. Міхельсону**. У 1884 р. зведено прибутковий будинок №35, у 1888 р. – флігель №35-Б, обидва за проектами академіка архітектури **В. Сичугова** під керівництвом техника **П. Воронцова**. У 1896 р. комплекс завершено спорудженням будинків №37-А і 37-Б, які повторювали архітектурні форми двох попередніх споруд. Надбудову верхнього поверху в усіх чотирьох спорудах здійснено у 1946-1949 роках.

Садиба – рідкісний зразок вирішення великого прибуткового комплексу в стилі історизм на основі дублювання однакових проектів на одній ділянці.

**Внаслідок візуального обстеження об'єкта культурної спадщини встановлено:**

Житлові флігелі №35 літ. Б, №37 літ. Б розташовані впритул у глибині подвір'я.

**Будинок №37 літ. Б** чотириповерховий з напівпідвалом, цегляний, пофарбований, у плані прямокутний, односекційний. Підвальні приміщення в незадовільному стані, захарашені сміттям. Частину подвір'я перед флігелем займають господарські приміщення, вхід до яких розташований у напрямку напівпідвального поверху, огороженого балюстрадаю. Будинок стоїть порожній, внаслідок відселення мешканців.

**Технічний стан об'єкта культурної спадщини:**

**1. Технічний стан інженерних мереж вказаної частини пам'ятки:** системи водо-електро-газо-постачання, каналізація, вентиляція, опалення відключені від міських мереж, стан – **незадовільний**.

**2. Стан зовнішніх архітектурно-конструктивних елементів об'єкта:**

а) загальний стан: **задовільний**;

б) фундаменти: цегляні стрічкові, стан – **задовільний**;

в) цоколі та відмостки біля них: цоколі цегляні, пофарбовані з слідами замокання стан – **незадовільний**, відмостки – частково пошкоджене асфальтове покриття, стан – **незадовільний**;

г) стіни: стіни цегляні, пофарбовані, тріщини відсутні, стан стін – **задовільний**, стан пофарбування фасадів – **незадовільний**;

д) дах (крокви, покрівля, водозливні ринви і труби): дах двосхилий, з бляшаним покриттям, водозливні труби старі пошкоджені, стан – **незадовільний**;

е) бані, шатра, їх конструкції та покриття: **немає**;

ж) зовнішні декоративні оздоблення (облицювання, пофарбування, різні прикраси, карнизи, колони, пілястри, живопис на фасадах): загальний стан оздоблення – **задовільний**. **Оформлення фасаду виконане на основі** стилізованих ренесансно-барокових форм. Будинок має симетричну композицію фасаду з центральною розкріповкою, завершеною двома фронтонами – первісним напівциркульним на третьому поверсі та широким лучковим на четвертому (надбудованому) поверсі, виконаному в традиціях модерну. Осі розкріповок виділено високими арковими вікнами сходових кліток з великою розеткою над ними та трилопатевиими сандриками входів. Фільонки над входами прикрашено рельєфними орнаментальними композиціями з датою «1896». У цілому вирішення фасаду відзначається підкресленою декоративністю й репрезентативністю внаслідок різноманіття форм віконних прорізів, широкого використання ліплених деталей (розеток, гірлянд, картушів, маскаронів) та рельєфних композицій.

**3. Стан внутрішніх архітектурно-конструктивних і декоративних елементів об'єкта культурної спадщини:**

а) загальний стан: внаслідок відселення мешканців з будинку, всі приміщення в занедбаному аварійному стані, стан – **незадовільний**;

б) перекриття: пласкі по дерев'яним балкам, міжповерхові перекриття зруйновані, стан – **незадовільний**;

в) стелі: підшивні, зруйновані, стан – **незадовільний**;

г) підлоги: дощата, зруйнована, стан – **незадовільний**;

д) стіни: частково цегляні, дерев'яні з відшаруванням тиньку, фарби, місцями зруйновані стан – **незадовільний**;

е) стовпи, колони: немає;

ж) двері та вікна: двері входні та до квартир первісні дерев'яні, вікна первісні дерев'яні, відсутнє застосування, стан – **незадовільний**; з дворового фасаду відсутня огорожа балконів, стан – **незадовільний**;

з) сходи: сходи гранітні, відсутня огорожа, стан – **незадовільний**. Над сходовою клітиною скляний дах світлового колодязя, скло відсутнє – стан **незадовільний**;

і) внутрішнє декоративне оздоблення, живопис, предмети прикладного мистецтва: в наслідок руйнування міжповерхового перекриття в будинку частково збереглося первісне оформлення інтер'єрів житлових приміщень (ліплені плафони,) та сходових кліток, стан – **незадовільний**.

**4. Сад, парк, ворота, огорожа:** прилегла територія не впорядкована, стан - **незадовільний**.

**5. Додатки** (фотофіксація об'єкта та вказаних приміщень).

Інспекційний нагляд за пам'яткою здійснюється відділом інспекції Управління.

**УПРАВЛІННЯ**

**ВЛАСНИК**

В.о. начальника

Директор



**С. Новгородський**



**С. Яценко**

Підготовлено Київським науково-методичним центром по охороні, реставрації та використанню пам'яток історії, культури і заповідних територій.

Генеральний директор

**Л. Мірошніченко**

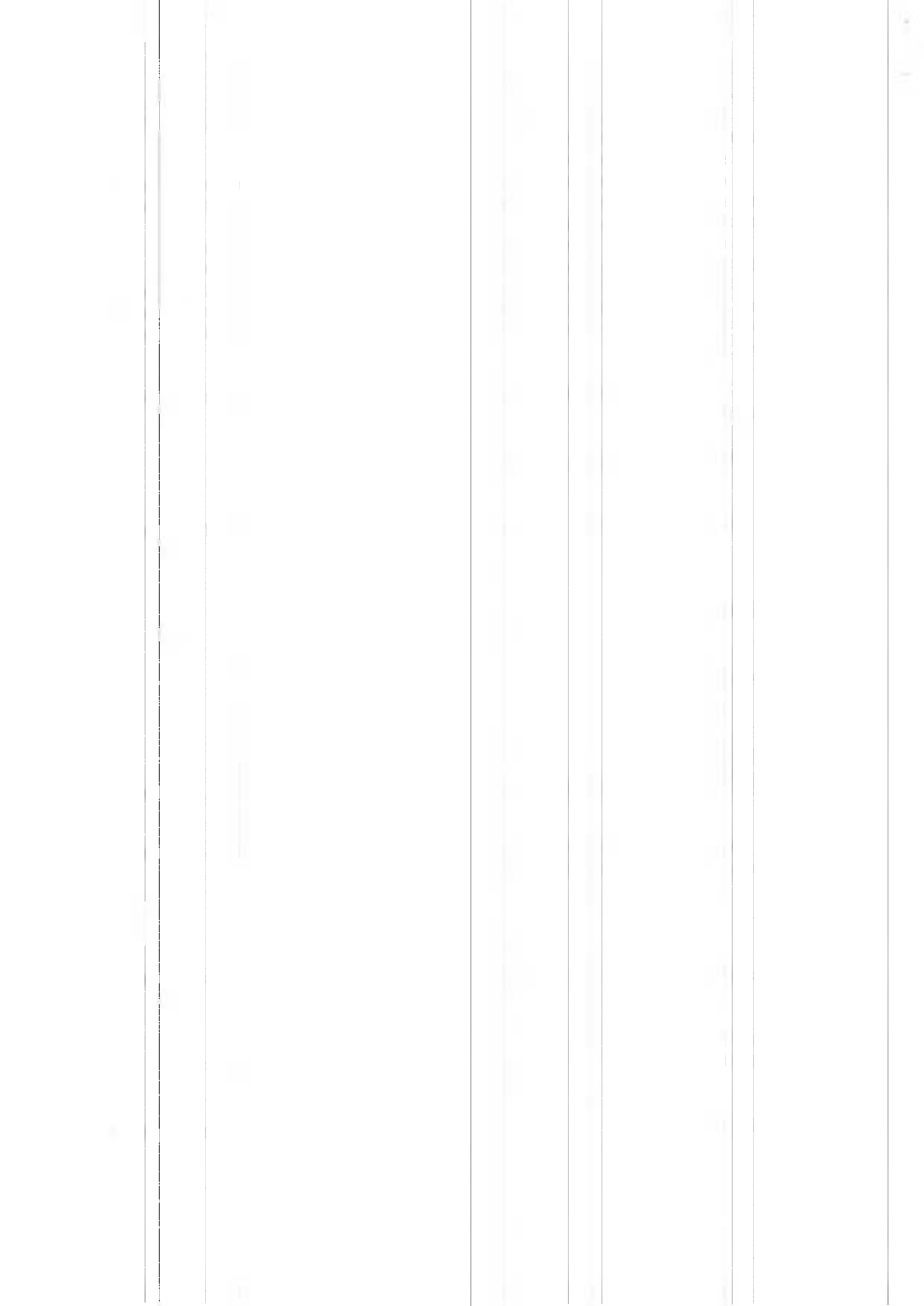
В.о. директора ДІАЗ  
"Стародавній Київ"

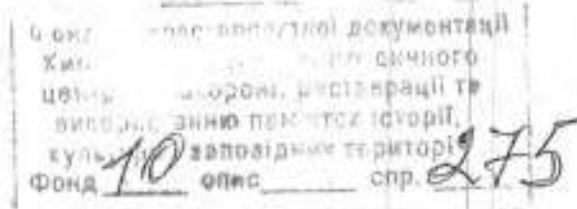
**Ю. Тиж**

Головний спеціаліст

**Т. Новгородська**







ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ  
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

## ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ОХОРОНИ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

### ОХОРОННИЙ ДОГОВІР на об'єкт культурної спадщини за адресою: вул. Пушкінська, 37 літ. А

м. Київ

"16" 11 2010 р. № 2540

Головне управління охорони культурної спадщини Київської міської державної адміністрації в особі в.о. начальника **Новгородського Сергія Олександровича** (далі Управління), з одного боку, та Товариство з обмеженою відповідальністю "Дім на Пушкінській" в особі директора **Яценко Сергія Валерійовича**, яке зареєстроване Печерською районною у м. Києві державною адміністрацією 24.02.2009 № 1 070 102 0000 036009 (свідоцтво серії А01 № 298895), (далі Власник), що діє на підставі Статуту, з іншого боку, уклали цей Охоронний договір про наступне:

1. Власник бере на себе зобов'язання щодо охорони об'єкта культурної спадщини – пам'ятки місцевого значення (за видом архітектура) (охорон. №231/3 наказ Міністерства культури і туризму України від 07.09.2006 №747/0/16-06) за адресою: **вул. Пушкінська, 37 літ. А** (технічна адреса приміщень: **вул. Пушкінська, 37 літ. А**). Поштова адреса об'єкта культурної спадщини на час взяття його на державний облік: **вул. Пушкінська, 37 а**.
2. Термін дії даного Охоронного договору встановлено на період користування (володіння) об'єктом культурної спадщини.
3. У разі зміни в установленому порядку Власника, новий Власник зобов'язаний укласти з Управління новий Охоронний договір.
4. Розпорядження Управління в межах його повноважень є обов'язковими для Власника.
5. Власник несе відповідальність за нерухоме майно, що належить до об'єкта культурної спадщини.

**ВЛАСНИК ЗОБОВ'ЯЗУЄТЬСЯ:**

- 5.1. Використовувати будинок загальною площею **2662,9 кв. м.** (підвал 446,1 кв.м, 1 поверх 535,5 кв.м, 2 поверх 555,1 кв.м, 3 поверх 558,0 кв.м, 4 поверх 568,2 кв.м) – об'єкт культурної спадщини за вказаною адресою **виключно під житло.**
- 5.2. Здійснювати продаж, передачу у володіння, користування чи управління об'єкта культурної спадщини іншій юридичній чи фізичній особі тільки після письмової згоди Управління.
- 5.3. Утримувати вказаний об'єкт культурної спадщини в належному санітарному, протипожежному і технічному стані. Мати у будинку належне обладнання згідно з вимогами органів протипожежної, санітарної, екологічної охорони та інших уповноважених органів.
- 5.4. Утримувати територію об'єкта культурної спадщини упорядженою, не допускати використання цієї території для нового будівництва та задоволення інших господарських потреб, що можуть зашкодити будинку. Не робити ніяких прибудов до об'єкта культурної спадщини, не переробляти його як ззовні, так і всередині, а також не вести будь-яких земляних робіт на території пам'ятки, без спеціального письмового дозволу Управління.
6. Погоджувати в установленому порядку з Управлінням розміщення реклами, інших написів та позначок на вказаному об'єкті культурної спадщини, на його території та в його охоронній зоні.
7. Забезпечувати доступ до об'єкта культурної спадщини з метою його екскурсійного відвідування за попередньою домовленістю Управління з Власником про час та кількість відвідувачів.
8. Безперешкодно допускати представників Управління чи уповноважених ним осіб для здійснення контролю за виконанням правил утримання вказаного об'єкта культурної спадщини, його території і зон охорони, або для його наукового обстеження.
9. негайно повідомляти Управління про будь-яке руйнування, пошкодження, аварію чи іншу обставину, що заподіяла шкоду об'єкту культурної спадщини, і своєчасно вживати заходів для приведення будинку в належний стан.
10. Своєчасно проводити поточний та капітальний ремонт об'єкта культурної спадщини і роботи по впорядкуванню території будинку. Виконувати реставраційні, ремонтні та інші роботи в терміни, передбачені у п. 13 даного документа, у разі потреби – в терміни, визначені окремим розпорядженням Управління.
11. Проводити реставраційні, ремонтні та інші роботи відповідно до науково-проектної документації, затвердженої в установленому порядку, за письмовим дозволом Управління. Копії матеріалів про проведення обміру та дослідження об'єкта культурної спадщини, а також науково-проектну документацію безоплатно передавати Управлінню в 10-денний термін після її затвердження.

12. Якщо вказаний об'єкт культурної спадщини утримується Власником не у відповідності з характером його призначення і йому завдається пошкодження, в результаті чого пам'ятці загрожує часткове або повне знищення, посадові особи Власника несуть відповідальність згідно з чинним законодавством.

13. З метою збереження об'єкта культурної спадщини та створення належних умов для його використання Власник зобов'язаний провести такі роботи:

№ п/п	Види робіт	Терміни виконання	Примітки
1.	Надати в Управління передпроектні пропозиції щодо реставрації об'єкта культурної спадщини.	Протягом 3-х місяців з дня підписання данного Охоронного договору	
2.	Замовити в проектній організації, що має ліцензію на право проведення робіт на пам'ятках, проект реставрації об'єкта культурної спадщини, виконаний на підставі архівних даних.	У 2011 р.	
3.	Погодити проект за усталеним ладом, в тому числі з Управлінням.	У 2011 р.	
4.	Виконати реставраційні роботи згідно з погодженим проектом.	Протягом 2011-2014 рр.	
5.	Замовити та погодити за усталеним ладом проект зовнішнього художнього освітлення фасадів об'єкта культурної спадщини.	У 2011 р.	Розпорядження КМДА від 15.08.2006 № 1215
6.	Виконати роботи по освітленню фасадів згідно з погодженим проектом.	По закінченню реставраційних робіт	
7.	Взяти участь в інвестиційній програмі міста по благоустрою прилеглої території до об'єкта культурної спадщини: - впорядковувати прилеглу до будинку територію.	Протягом періоду користування	

Примітка: проведення робіт дозволяється тільки у відповідності з погодженою документацією.

14. У разі самовільного проведення Власником робіт, пов'язаних з перебудовою чи переробленням, які призвели до спотворення об'єкта культурної спадщини, його території чи охоронних зон, їх наслідки повинні бути усунуті за рахунок Власника в терміни, визначені письмовим розпорядженням Управління.

15. У разі невиконання Власником вимог чинного пам'яткоохоронного законодавства та умов цього договору Управління накладає в установленому порядку на Власника штрафні санкції від ста до десяти тисяч неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за кожний випадок порушення, а також зобов'язує Власника відшкодувати завдані ним збитки.

16. Акт технічного стану об'єкта культурної спадщини, що додається, складає неподільне ціле даним Охоронним договором і фіксує стан об'єкта культурної спадщини на час укладання Охоронного договору.

17. У разі, коли Власник завдав шкоди об'єкту культурної спадщини та його території (у тому числі незаконним будівництвом), він зобов'язаний відновити об'єкт культурної спадщини та його територію, а якщо відновлення неможливе, відшкодувати шкоду відповідно до чинного законодавства.

18. Контроль за виконанням Охоронного договору здійснюється відділом інспекції Управління.

**ДОДАТКИ:**

- 1. Акт технічного стану об'єкта культурної спадщини №2540 від "16" 11 2010 р.
- 2. Плани вказаних приміщень будинку за технічною адресою:  
вул. Пушкінська, 37 літ. А.

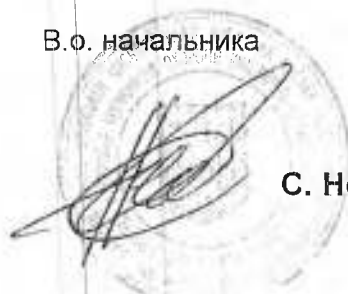
**"УПРАВЛІННЯ":**

місцезнаходження: 04070, м. Київ,  
вул. Спаська, 12  
розрахунковий рахунок: № 35412001004029  
в УДК м. Києва,  
МФО 820019, ідентиф. код 33746799

**"ВЛАСНИК":**

місцезнаходження: 01004, м. Київ,  
вул. Інститутська, 28  
розрахунковий рахунок № 26003007843  
у ВАТ "Банк Кіпру" у м. Києві  
МФО 320940, ідентиф. код 36386638

В.о. начальника



С. Новгородський

Начальник відділу охорони  
Культурної спадщини історичної  
Території міста

Handwritten signature of S. Kobrin

С. Кобрін

Директор



С. Ященко

Новгородська Т.О.



ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ  
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

## ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ОХОРОНИ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

### А К Т

#### технічного стану об'єкта культурної спадщини

(охорон. №231/3 наказ Міністерства культури і туризму України від 07.09.2006 №747/0/16-06)

за адресою: вул. Пушкінська, 37 літ. А

№ 2540 від " 16 " 11 " 2010 р.

м. Київ

Ми, що нижче підписалися, представники Головного управління охорони культурної спадщини Київської міської державної адміністрації і Київського науково-методичного центру по охороні, реставрації та використанню пам'яток історії, культури і заповідних територій, що зветься далі Управління, генеральний директор Мірошниченко **Ларіон Євгенович**, в.о. директора ДІАЗ "Стародавній Київ" **Тиж Юрій Олександрович**, головний спеціаліст відділу ревалоризації ДІАЗ "Стародавній Київ" **Новгородська Тетяна Олександрівна**, з одного боку, і директор Товариства з обмеженою відповідальністю "Дім на Пушкінській" **Ященко Сергій Валерійович**, що зветься далі Власник з іншого боку, склали цей акт про те, що цього числа нами проведено огляд технічного стану об'єкта культурної спадщини – пам'ятки місцевого значення (за видом архітектура) загальною площею **2662,9 кв. м.** за технічною адресою: **вул. Пушкінська, 37 літ. А**, які мають утримуватися відповідно до вимог Охоронного договору.

Вул. Пушкінська, №35 літ. А, №35 літ. Б, №37 літ. А, №37 літ. Б - це садиба 1884-1896 рр., в якій проживали відомі діячі науки і культури. Складається з двох фасадних житлових будинків (№35 літ. А, №37 літ. А), поставлених впритул у рядовій забудові вулиці, і житлових флігелів (№35 літ. Б, №37 літ. Б), що розташовані паралельно головним садибним корпусам і замикають подвір'я. Садиба утворена в декілька етапів, належала думському діячеві Ф. Міхельсону. У 1884 р. зведено прибутковий будинок №35, у 1888 р. – флігель №35-Б, обидва за проектами академіка архітектури В. Сичугова під керівництвом техника П. Воронцова. У 1896 р. комплекс завершено спорудженням будинків №37-А і 37-Б, які повторювали архітектурні форми двох попередніх споруд. Надбудову верхнього поверху в усіх чотирьох спорудах здійснено у 1946-1949 роках.

Садиба – рідкісний зразок вирішення великого прибуткового комплексу в стилі історизм на основі дублювання однакових проектів на одній ділянці.

Зблоковані головні будинки (№35-А, 37-А) утворюють один з найнасиченіших пластичних фрагментів ансамблевого характеру в забудові вулиці.

**Внаслідок візуального обстеження об'єкта культурної спадщини встановлено:**

Житловий будинок №37 літ. А розташований по червоній лінії в притул рядовій забудові вулиці Пушкінської. Чотириповерховий з напівпідвалом, цегляний, у плані Т-подібний, односекційний, праворуч проїзд на подвір'я. Будинок стоїть порожній, внаслідок відселення мешканців.

### **Технічний стан об'єкта культурної спадщини:**

1. Технічний стан інженерних мереж вказаної частини пам'ятки: системи водо-електро-газо-постачання, каналізація, вентиляція, опалення відключені від міських мереж, стан – **незадовільний**.

### **2. Стан зовнішніх архітектурно-конструктивних елементів об'єкта:**

а) загальний стан: **задовільний**;

б) фундаменти: цегляні стрічкові, стан – **задовільний**;

в) цоколі та відмостки біля них: цоколі головного фасаду облицьовані гранітними плитами, стан – **задовільний**. Цоколі з дворового фасаду цегляні, пофарбовані з слідами замочання стін – **незадовільний**. Відмостки з головного фасаду мостіння фігурними елементами мощення, стан – **задовільний**. Відмостки дворового фасаду - частково пошкоджене асфальтове покриття, стан – **незадовільний**;

г) стіни: стіни цегляні, пофарбовані, тріщини відсутні, стан стін – **задовільний**, стан пофарбування - **незадовільний**;

д) дах (крокви, покрівля, водозливні ринви і труби): дах двосхилий, з бляшаним покриттям. Водозливні труби старі пошкоджені, стан - **незадовільний**;

е) бані, шатра, їх конструкції та покриття: **немає**;

ж) зовнішні декоративні оздоблення (облицьовання, пофарбування, ліплені деталі, карнизи, колони, пілястри, живопис на фасадах): загальний стан оздоблення – **задовільний**, пофарбування – **незадовільний**. В оздобленні фасадів використано мотиви неоренесансу, поєднані з декоративним цегляним муруванням.

Головний фасад симетричний, його композицію формують виділені лопатками двовіконні фланги з проїздом на подвір'я (праворуч) і подібним за розмірами нижнім лучковим вікном (ліворуч). Декор фасаду цегляний (пояси, поребрики, сухарики), ліплений (вставки рослинного орнаменту) та з тиньку (офактурені русти лопаток та архівольтів). Вікна лучкові (перший поверх), прямокутні (другий поверх) та аркові (третій поверх).

Рівномірні ритмічні членування центральної частини фасаду створюють міжвіконні рустовані лопатки, що на третьому поверсі оздоблені парними пілястрочками, на які спираються рустовані архівольти вікон. Розташований у центрі фасаду вхід до будинку архітектурно не виділений. Перший поверх завершує пояс діамантового цегляного русту. Під вікнами третього виразною смугою проходять вставки ліпленого рослинного орнаменту. Вирішений у спрощених формах четвертий (надбудований) поверх ритмічно пов'язаний з фасадом.

### **3. Стан внутрішніх архітектурно-конструктивних і декоративних елементів щойно виявленого об'єкта культурної спадщини:**

а) загальний стан: внаслідок відселення мешканців з будинку, всі приміщення в занедбаному, аварійному стані, стан – **незадовільний**;

б) перекриття: перекриття пласкі по дерев'яним балкам, стан – **незадовільний**;

в) стелі: підшивні, частково ушкоджені, напівзруйновані, стан – **незадовільний**;

г) підлоги: частково дощата, паркетна, ушкоджена, частково зруйнована, стан – **незадовільний**;

д) стіни: частково цегляні, дерев'яні з відшаруванням тиньку, фарби, пошкоджені, стан – **незадовільний**;

е) стовпи, колони: **немає**;

ж) двері та вікна: двері вхідні та до квартир первісні дерев'яні, вікна первісні дерев'яні, з дворового фасаду місцями відсутнє засклення, частково відсутня огорожа балконів, стан – **незадовільний**;

з) сходи: сходи гранітні, над сходовою клітиною скляний дах світлового колодязя, скло відсутнє – стан **незадовільний**;

і) внутрішнє декоративне оздоблення, живопис, предмети прикладного мистецтва: в будинку частково збереглися первісне оформлення інтер'єрів житлових приміщень (ліплені плафони) та сходових кліток, стан – **незадовільний**.

**4. Сад, парк, ворота, огорожа:** прилегла до об'єкта територія (зі сторони двору - огорожена) - невпорядкована, стан - **незадовільний**.

**5. Додатки** (фотофіксація об'єкта та вказаних приміщень).

Інспекційний нагляд за пам'яткою здійснюється відділом інспекції Управління.

**УПРАВЛІННЯ**

**ВЛАСНИК**

В.о. начальника

Директор



**С. Новгородський**



**С. Яценко**

Підготовлено Київським науково-методичним центром по охороні, реставрації та використанню пам'яток історії, культури і заповідних територій.

Генерального директор

**Л. Мірошніченко**

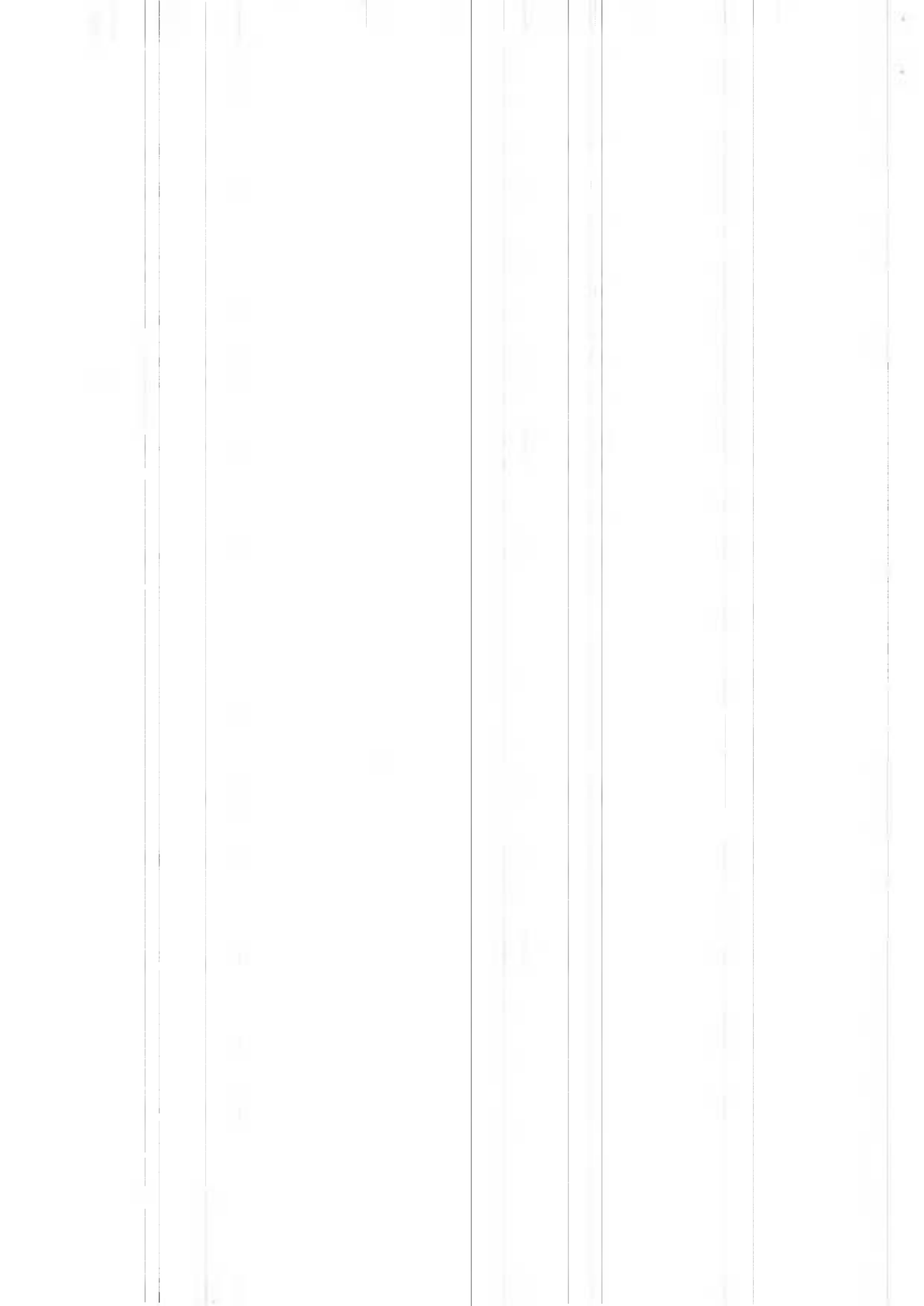
В.о. директора ДІАЗ  
"Стародавній Київ"

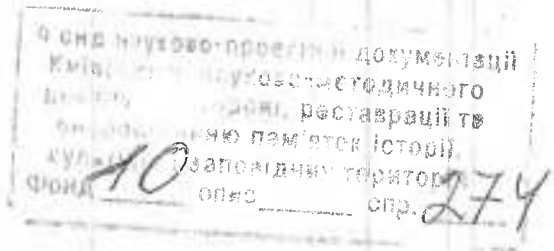
**Ю. Тиж**

Головний спеціаліст

**Т. Новгородська**







ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ  
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

**ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ОХОРОНИ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ**

**ОХОРОННИЙ ДОГОВІР**  
на об'єкт культурної спадщини  
за адресою: вул. Пушкінська, 35 літ. Б

м. Київ

"16" 11 2010 р. № 2539

Головне управління охорони культурної спадщини Київської міської державної адміністрації в особі в.о. начальника **Новгородського Сергія Олександровича** (далі Управління), з одного боку, та Товариство з обмеженою відповідальністю "Дім на Пушкінській" в особі директора **Яценко Сергія Валерійовича**, яке зареєстроване Печерською районною у м. Києві державною адміністрацією 24.02.2009 № 1 070 102 0000 036009 (свідоцтво серії А01 № 298895), (далі Власник), що діє на підставі Статуту, з іншого боку, уклали цей Охоронний договір про наступне:

1. Власник бере на себе зобов'язання щодо охорони об'єкта культурної спадщини – пам'ятки місцевого значення (за видом архітектура), (охорон. №231/2, наказ Міністерства культури і туризму від 07.09.2006 №747/0/16-06) за адресою: **вул. Пушкінська, 35 літ. Б** (технічна адреса приміщень: **вул. Пушкінська, 35 літ. Б**). Поштова адреса об'єкта культурної спадщини на час взяття його на державний облік: **вул. Пушкінська, 35 б**.
2. Термін дії даного "Охоронного договору" встановлено на період володіння об'єктом культурної спадщини.
3. У разі зміни в установленому порядку Власника, новий Власник зобов'язаний укласти з Управлінням новий Охоронний договір.
4. Розпорядження Управління в межах його повноважень є обов'язковими для Власника.
5. Власник несе відповідальність за нерухоме майно, що належить до об'єкта культурної спадщини.

**ВЛАСНИК ЗОБОВ'ЯЗУЄТЬСЯ:**

- 5.1. Використовувати будинок загальною площею **2388,3 кв. м.** (підвал 393,8 кв.м, 1 поверх 481,0 кв.м, 2 поверх 495,8 кв.м, 3 поверх 507,6 кв.м, 4 поверх 510,1 кв.м) – об'єкт культурної спадщини за вказаною адресою **виключно під житло.**
- 5.2. Здійснювати продаж, передачу у володіння, користування чи управління об'єкта культурної спадщини іншій юридичній чи фізичній особі тільки після письмової згоди Управління.
- 5.3. Утримувати вказаний об'єкт культурної спадщини в належному санітарному, протипожежному і технічному стані. Мати у будинку належне обладнання згідно з вимогами органів протипожежної, санітарної, екологічної охорони та інших уповноважених органів.
- 5.4. Утримувати територію об'єкта культурної спадщини упорядженою, не допускати використання цієї території для нового будівництва та задоволення інших господарських потреб, що можуть зашкодити будинку. Не робити ніяких прибудов до об'єкта культурної спадщини, не переробляти його як ззовні, так і всередині, а також не вести будь-яких земляних робіт на території пам'ятки, без спеціального письмового дозволу Управління.
6. Погоджувати в установленому порядку з Управлінням розміщення реклами, інших написів та позначок на вказаному об'єкті культурної спадщини, на його території та в його охоронній зоні.
7. Забезпечувати доступ до об'єкта культурної спадщини з метою його екскурсійного відвідування за попередньою домовленістю Управління з Власником про час та кількість відвідувачів.
8. Безперешкодно допускати представників Управління чи уповноважених ним осіб для здійснення контролю за виконанням правил утримання вказаного об'єкта культурної спадщини, його території і зон охорони, або для його наукового обстеження.
9. негайно повідомляти Управління про будь-яке руйнування, пошкодження, аварію чи іншу обставину, що заподіяла шкоду об'єкту культурної спадщини, і своєчасно вживати заходів для приведення будинку в належний стан.
10. Своєчасно проводити поточний та капітальний ремонт об'єкта культурної спадщини і роботи по впорядкуванню території будинку. Виконувати реставраційні, ремонтні та інші роботи в терміни, передбачені у п. 13 даного документа, у разі потреби – в терміни, визначені окремим розпорядженням Управління.
11. Проводити реставраційні, ремонтні та інші роботи відповідно до науково-проектної документації, затвердженої в установленому порядку, за письмовим дозволом Управління. Копії матеріалів про проведення обміру та дослідження об'єкта культурної спадщини, а також науково-проектну документацію безоплатно передавати Управлінню в 10-денний термін після її затвердження.
12. Якщо вказаний об'єкт культурної спадщини утримується Власником не у відповідності з характером його призначення і йому завдається пошкодження, в результаті чого пам'ятці

загрожує часткове або повне знищення, посадові особи Власника несуть відповідальність згідно з чинним законодавством.

13. З метою збереження об'єкта культурної спадщини та створення належних умов для його використання Власник зобов'язаний провести такі роботи:

№ п/п	Види робіт	Терміни виконання	Примітки
1.	Надати в Управління передпроектні пропозиції щодо реставрації об'єкта культурної спадщини.	Протягом 3-х місяців з дня підписання даного Охоронного договору	
2.	Замовити в проектній організації, що має ліцензію на право проведення робіт на пам'ятках, проект реставрації об'єкта культурної спадщини, виконаний на підставі архівних даних.	У 2011 р.	
3.	Погодити проект за усталеним ладом, в тому числі з Управлінням.	У 2011 р.	
4.	Виконати реставраційні роботи згідно з погодженим проектом.	Протягом 2011-2014 рр.	
5.	Взяти участь в інвестиційній програмі міста по благоустрою прилеглої території до об'єкта культурної спадщини: — впорядковувати прилеглу до будинку територію.	Протягом періоду користування	

Примітка: проведення робіт дозволяється тільки у відповідності з погодженою документацією.

14. У разі самовільного проведення Власником робіт, пов'язаних з перебудовою чи переробленням, які призвели до спотворення об'єкта культурної спадщини, його території чи охоронних зон, їх наслідки повинні бути усунуті за рахунок Власника в терміни, визначені письмовим розпорядженням Управління.

15. У разі невиконання Власником вимог чинного пам'яткоохоронного законодавства та умов цього договору Управління накладає в установленому порядку на Власника штрафні санкції відста до десяти тисяч неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за кожний випадок порушення, а також зобов'язує Власника відшкодувати завдані ним збитки.

16. Акт технічного стану об'єкта культурної спадщини, що додається, складає неподільне ціле з даним Охоронним договором і фіксує стан об'єкта культурної спадщини на час укладання Охоронного договору.

17. У разі, коли Власник завдав шкоди об'єкту культурної спадщини та його території (у тому числі незаконним будівництвом), він зобов'язаний відновити об'єкт культурної спадщини та його територію, а якщо відновлення неможливе, відшкодувати шкоду відповідно до чинного законодавства.

18. Контроль за виконанням Охоронного договору здійснюється відділом інспекції Управління.

**ДОДАТКИ:**

1. Акт технічного стану об'єкта культурної спадщини №2539 від "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 2010 р.
2. Плани вказаних приміщень будинку за технічною адресою:  
вул. Пушкінська, 35 літ. Б.

**УПРАВЛІННЯ:**

місцезнаходження: 04070, м. Київ,  
вул. Спаська, 12  
розрахунковий рахунок:  
№ 35412001004029  
в УДК м. Києва,  
МФО 820019, ідентиф. код 33746799

В.о. начальника



С. Новгородський

Начальник відділу охорони  
культурної спадщини історичної  
території міста

С. Кобрін

**ВЛАСНИК:**

місцезнаходження: 01004, м. Київ,  
вул. Інститутська, 28  
розрахунковий рахунок № 26003007843  
у ВАТ "Банк Кіпру" у м. Києві  
МФО 320940, ідентиф. код 36386638

Директор



С. Ященко

Новгородська Т.О.



ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ  
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

**ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ОХОРОНИ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ**

---

**А К Т**

**технічного стану об'єкта культурної спадщини**

(охорон. №231/2, наказ Міністерства культури і туризму України від 07.09.2006 №747/0/16-06)

**за адресою: вул. Пушкінська, 35 літ. Б**

№ 2539 від "16" 11 2010 р.

**м. Київ**

Ми, що нижче підписалися, представники Головного управління охорони культурної спадщини Київської міської державної адміністрації і Київського науково-методичного центру по охороні, реставрації та використанню пам'яток історії, культури і заповідних територій, що зветься далі Управління, генеральний директор **Мірошниченко Ларіон Євгенович**, в.о. директора ДІАЗ "Стародавній Київ" **Тиж Юрій Олександрович**, головний спеціаліст відділу ревалоризації ДІАЗ "Стародавній Київ" **Новгородська Тетяна Олександрівна**, з одного боку, і директор Товариства з обмеженою відповідальністю "Дім на Пушкінській" **Яценко Сергій Валерійович**, що зветься далі Власник з іншого боку, склали цей акт про те, що цього числа нами проведено огляд технічного стану об'єкта культурної спадщини – пам'ятки місцевого значення (за видом архітектура) загальною площею **2388,3 кв. м.** за технічною адресою: **вул. Пушкінська, 35 літ. Б**, які мають утримуватися відповідно до вимог Охоронного договору.

Вул. Пушкінська, №35 літ. А, №35 літ. Б, №37 літ. А, №37 літ. Б - це садиба 1884-1896 рр., в якій проживали відомі діячі науки і культури. Складається з двох фасадних житлових будинків (№35 літ. А, №37 літ. А), поставлених впритул у рядовій забудові вулиці, і житлових флігелів (№35 літ. Б, №37 літ. Б), що розташовані паралельно головним садибним корпусам і замикають подвір'я. Садиба утворена в декілька етапів, належала думському діячеві Ф. Міхельсону. У 1884 р. зведено прибутковий будинок №35, у 1888 р. – флігель №35-Б, обидва за проектами академіка архітектури В. Сичугова під керівництвом техника П. Воронцова. У 1896 р. комплекс завершено спорудженням будинків №37-А і 37-Б, які повторювали архітектурні форми двох попередніх споруд. Надбудову верхнього поверху в усіх чотирьох спорудах здійснено у 1946-1949 роках.

Садиба – рідкісний зразок вирішення великого прибуткового комплексу в стилі історизм на основі дублювання однакових проектів на одній ділянці.

**Внаслідок візуального обстеження об'єкта культурної спадщини встановлено:**

Житлові флігелі №35 літ. Б, №37 літ. Б розташовані впритул у глибині подвір'я. Будинок №35 літ. Б чотириповерховий з напівпідвалом, цегляний, пофарбований, у плані прямокутний, односекційний. Підвальні приміщення в незадовільному стані; захаращені сміттям. Будинок стоїть порожній, внаслідок відселення мешканців.

### **Технічний стан об'єкта культурної спадщини:**

1. **Технічний стан інженерних мереж вказаної частини пам'ятки:** системи водо-електро-газо-постачання, каналізація, вентиляція, опалення відключені від міських мереж, стан – **незадовільний**.

### **2. Стан зовнішніх архітектурно-конструктивних елементів об'єкта:**

а) загальний стан: **задовільний**;  
б) фундаменти: цегляні стрічкові, стан – **задовільний**;  
в) цоколі та відмостки біля них: цоколі цегляні, пофарбовані з слідами замокання стан – **незадовільний**, відмостки – частково пошкоджене асфальтове покриття, стан – **незадовільний**;

г) стіни: стіни цегляні, пофарбовані, тріщини відсутні, стан стін – **задовільний**, стан пофарбування фасадів – **незадовільний**;

д) дах (крокви, покрівля, водозливні ринви і труби): дах двосхилий, з бляшаним покриттям, водозливні труби старі пошкоджені, стан – **незадовільний**;

е) бані, шатра, їх конструкції та покриття: **немає**;

ж) зовнішні декоративні оздоблення (облицювання, пофарбування, різні прикраси, карнизи, колони, пілястри, живопис на фасадах): загальний стан оздоблення – **задовільний**. Оформлення фасаду виконане на основі стилізованих ренесансно-барокових форм. Будинок має симетричну композицію фасаду з центральною розкріповкою, завершеною двома фронтонами – первісним напівциркульним на третьому поверсі та широким лучковим на четвертому (надбудованому) поверсі, виконаному в традиціях модерну. Осі розкріповок виділено високими арковими вікнами сходових кліток з великою розеткою над ними та трилопатеви́ми сандриками входів. Фільонки над входами прикрашено рельєфними орнаментальними композиціями з ініціалом власника будинку «М». У цілому вирішення фасаду відзначається підкресленою декоративністю й репрезентативністю внаслідок різноманіття форм віконних прорізів, широкого використання ліплених деталей (розеток, гірлянд, картушів, маскаронів) та рельєфних композицій.

### **3. Стан внутрішніх архітектурно-конструктивних і декоративних елементів об'єкта культурної спадщини:**

а) загальний стан: внаслідок відселення мешканців з будинку, всі приміщення в занедбаному аварійному стані, стан – **незадовільний**;

б) перекриття: пласкі по дерев'яним балкам, міжповерхові перекриття зруйновані, стан – **незадовільний**;

в) стелі: підшивні, зруйновані, стан – **незадовільний**;

г) підлоги: дощата, зруйнована, стан – **незадовільний**;

д) стіни: частково цегляні, дерев'яні з відшаруванням тиньку, фарби, місцями зруйновані стан – **незадовільний**;

е) стовпи, колони: **немає**;

ж) двері та вікна: двері вхідні та до квартир первісні дерев'яні, вікна первісні дерев'яні, відсутнє заklenня, стан – **незадовільний**; з дворового фасаду відсутня огорожа балконів, стан – **незадовільний**;

з) сходи: сходи гранітні, відсутня огорожа, стан – **незадовільний**, над сходовою клітиною скляний дах світлового колодязя, скло відсутнє – стан **незадовільний**;

і) внутрішнє декоративне оздоблення, живопис, предмети прикладного мистецтва в наслідок руйнування міжповерхового перекриття в будинку частково збереглися первісне оформлення інтер'єрів житлових приміщень (ліплені плафони) та сходових кліток, стан – **незадовільний**.

4. Сад, парк, ворота, огорожа: прилегла територія не впорядкована, стан – **незадовільний**.

5. Додатки (фотофіксація об'єкта та вказаних приміщень).

Інспекційний нагляд за пам'яткою здійснюється відділом інспекції Управління.

УПРАВЛІННЯ

ВЛАСНИК

В.о. начальника

Директор

С. Новгородський

С. Яценко

Підготовлено Київським науково-методичним центром по охороні, реставрації та використанню пам'яток історії, культури і заповідних територій.

Генеральний директор

Л. Мірошніченко

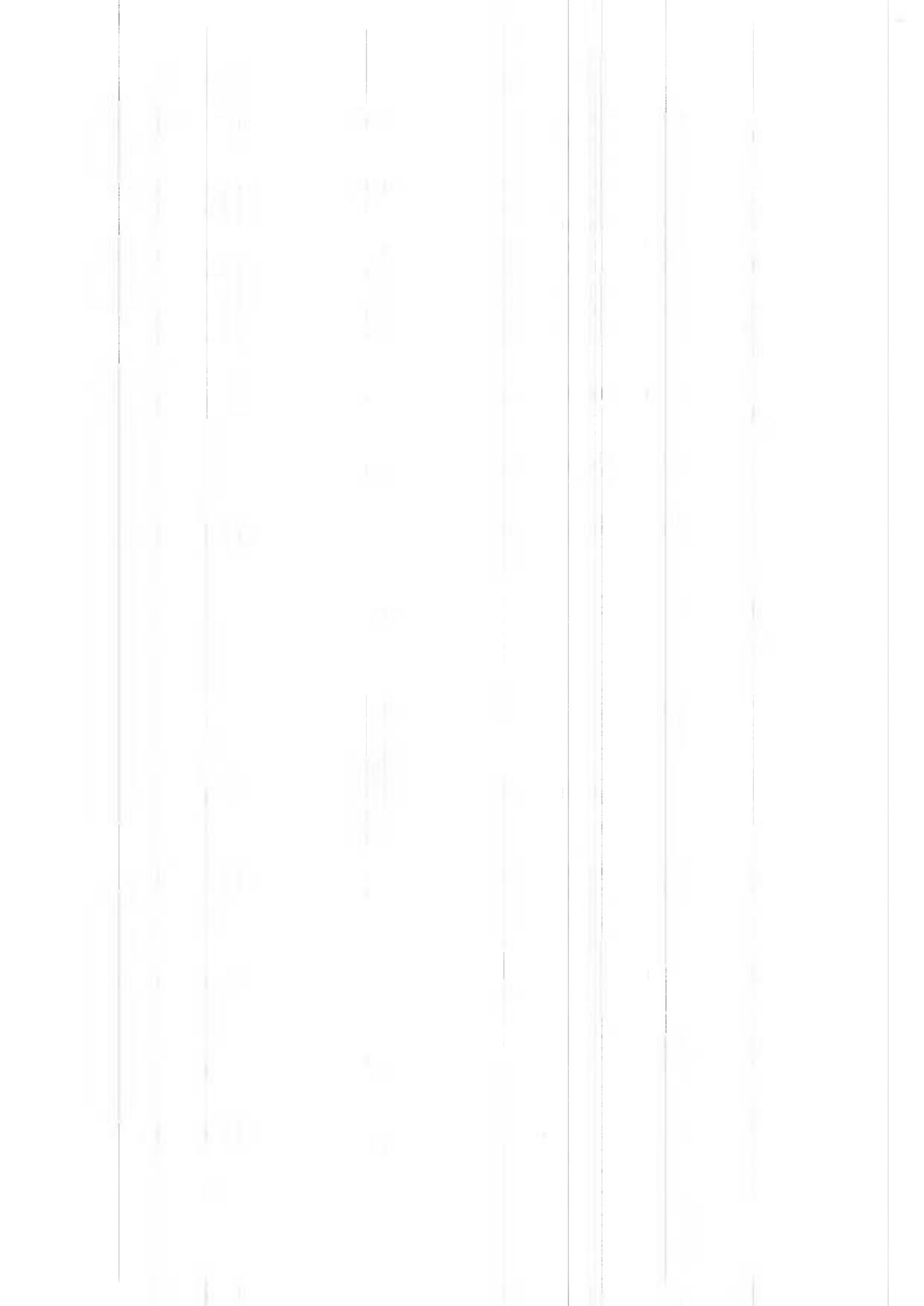
В.о. директора ДІАЗ  
"Стародавній Київ"

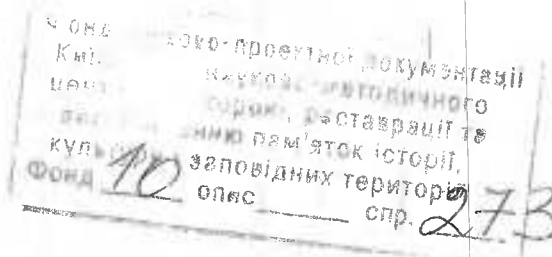
Ю. Тиж

Головний спеціаліст

Т. Новгородська







ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ  
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

**ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ОХОРОНИ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ**

**ОХОРОННИЙ ДОГОВІР**  
на об'єкт культурної спадщини  
за адресою: вул. Пушкінська, 35 літ. А

м. Київ

"16"            2010 р. № 2538

Головне управління охорони культурної спадщини Київської міської державної адміністрації в особі в.о. начальника **Новгородського Сергія Олександровича** (далі Управління), з одного боку, та Товариство з обмеженою відповідальністю "Дім на Пушкінській" в особі директора **Яценко Сергія Валерійовича**, яке зареєстроване Печерською районною у м. Києві державною адміністрацією 24.02.2009 № 1 070 102 0000 036009 (свідоцтво серії А01 № 298895), (далі Власник), що діє на підставі Статуту, з іншого боку, уклали цей Охоронний договір про наступне:

1. Власник бере на себе зобов'язання щодо охорони об'єкта культурної спадщини – пам'ятки місцевого значення (за видом архітектура) (охорон. №231/1 наказ Міністерства культури і туризму України від 07.09.2006 №747/0/16-06) за адресою: вул. Пушкінська, 35 літ. А (технічна адреса приміщень: вул. Пушкінська, 35 літ. А). Поштова адреса об'єкта культурної спадщини на час взяття його на державний облік: вул. Пушкінська, 35 а.
2. Термін дії даного Охоронного договору встановлено на період володіння об'єктом культурної спадщини.
3. У разі зміни в установленому порядку Власника, новий Власник зобов'язаний укласти з Управлінням новий Охоронний договір.
4. Розпорядження Управління в межах його повноважень є обов'язковими для Власника.
5. Власник несе відповідальність за нерухоме майно, що належить до об'єкта культурної спадщини.

**ВЛАСНИК ЗОБОВ'ЯЗУЄТЬСЯ:**

5.1. Використовувати будинок загальною площею **2749,3 кв. м.** (підвал 466,1 кв.м, 1 поверх 547,3 кв.м, 2 поверх 567,6 кв.м, 3 поверх 580,0 кв.м, 4 поверх 588,0 кв.м) – об'єкт культурної спадщини за вказаною адресою **виключно під житло.**

- 5.2. Здійснювати продаж, передачу у володіння, користування чи управління об'єкта культурної спадщини іншій юридичній чи фізичній особі тільки після письмової згоди Управління.
- 5.3. Утримувати вказаний об'єкт культурної спадщини в належному санітарному, протипожежному і технічному стані. Мати у будинку належне обладнання згідно з вимогами органів протипожежної, санітарної, екологічної охорони та інших уповноважених органів.
- 5.4. Утримувати територію об'єкта культурної спадщини упорядженою, не допускати використання цієї території для нового будівництва та задоволення інших господарських потреб, що можуть зашкодити будинку. Не робити ніяких прибудов до об'єкта культурної спадщини, не переробляти його як ззовні, так і всередині, а також не вести будь-яких земляних робіт на території пам'ятки, без спеціального письмового дозволу Управління.
6. Погоджувати в установленому порядку з Управлінням розміщення реклами, інших написів та позначок на вказаному об'єкті культурної спадщини, на його території та в його охоронній зоні.
7. Забезпечувати доступ до об'єкта культурної спадщини з метою його екскурсійного відвідування за попередньою домовленістю Управління з Власником про час та кількість відвідувачів.
8. Безперешкодно допускати представників Управління чи уповноважених ним осіб для здійснення контролю за виконанням правил утримання вказаного об'єкта культурної спадщини, його території і зон охорони, або для його наукового обстеження.
9. Негайно повідомляти Управління про будь-яке руйнування, пошкодження, аварію чи іншу обставину, що заподіяла шкоду об'єкту культурної спадщини, і своєчасно вживати заходів для приведення будинку в належний стан.
10. Своєчасно проводити поточний та капітальний ремонт об'єкта культурної спадщини і роботи по впорядкуванню території будинку. Виконувати реставраційні, ремонтні та інші роботи в терміни, передбачені у п. 13 даного документа, у разі потреби – в терміни, визначені окремим розпорядженням Управління.
11. Проводити реставраційні, ремонтні та інші роботи відповідно до науково-проектної документації, затвердженої в установленому порядку, за письмовим дозволом Управління. Копії матеріалів про проведення обміру та дослідження об'єкта культурної спадщини, а також науково-проектну документацію безоплатно передавати Управлінню в 10-денний термін після її затвердження.
12. Якщо вказаний об'єкт культурної спадщини утримується Власником не у відповідності з характером його призначення і йому завдається пошкодження, в результаті чого пам'ятці загрожує часткове або повне знищення, посадові особи Власника несуть відповідальність згідно з чинним законодавством.
13. З метою збереження об'єкта культурної спадщини та створення належних умов для його використання Власник зобов'язаний провести такі роботи:

№ п/п	Види робіт	Терміни виконання	Примітки
1.	Надати в Управління передпроектні пропозиції щодо реставрації об'єкта культурної спадщини.	Протягом 3-х місяців з дня підписання данного Охоронного договору	
2.	Замовити в проектній організації, що має ліцензію на право проведення робіт на пам'ятках, проект реставрації об'єкта культурної спадщини, виконаний на підставі архівних даних.	У 2011 рр.	
3.	Погодити проект за усталеним ладом, в тому числі з Управлінням.	У 2011 р.	
4.	Виконати реставраційні роботи згідно з погодженим проектом.	Протягом 2011-2014 рр.	
5.	Замовити та погодити за усталеним ладом проект зовнішнього художнього освітлення фасадів об'єкта культурної спадщини.	У 2011 р.	Розпорядження КМДА від 15.08.2006 № 1215
6.	Виконати роботи по освітленню фасадів згідно з погодженим проектом.	У 2014 р.	
7.	Взяти участь в інвестиційній програмі міста по благоустрою прилеглої території до об'єкта культурної спадщини: – впорядковувати прилеглу до будинку територію.	Протягом періоду користування	

Примітка: проведення робіт дозволяється тільки у відповідності з погодженою документацією.

14. У разі самовільного проведення Власником робіт, пов'язаних з перебудовою чи переробленням, які призвели до спотворення об'єкта культурної спадщини, його території чи охоронних зон, їх наслідки повинні бути усунуті за рахунок Власника в терміни, визначені письмовим розпорядженням Управління.

15. У разі невиконання Власником вимог чинного пам'яткоохоронного законодавства та умов цього договору Управління накладає в установленому порядку на Власника штрафні санкції від ста до десяти тисяч неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за кожний випадок порушення, а також зобов'язує Власника відшкодувати завдані ним збитки.

16. Акт технічного стану об'єкта культурної спадщини, що додається, складає неподільне ціле з даним Охоронним договором і фіксує стан об'єкта культурної спадщини на час укладання Охоронного договору.

17. У разі, коли Власник завдав шкоди об'єкту культурної спадщини та його території (у тому числі незаконним будівництвом), він зобов'язаний відновити об'єкт культурної спадщини та його територію, а якщо відновлення неможливе, відшкодувати шкоду відповідно до чинного законодавства.

19. Контроль за виконанням Охоронного договору здійснюється відділом інспекції Управління.

20. У разі наявності (встановлення) охоронної та меморіальної дощок на будинку Власник несе відповідальність за них. Власник зобов'язаний утримувати охоронну та меморіальні дошки у належному стані, негайно повідомляти Управління про будь-які їх пошкодження.

**ДОДАТКИ:**

1. Акт технічного стану об'єкта культурної спадщини №2538 від "16" 11 2010 р.
2. Плани вказаних приміщень будинку за технічною адресою:  
вул. Пушкінська, 35 літ. А.

**УПРАВЛІННЯ:**

місцезнаходження: 04070, м. Київ,  
вул. Спаська, 12  
розрахунковий                      рахунок:                      №  
35412001004029  
в УДК м. Києва,  
МФО 820019, ідентиф. код 33746799

**ВЛАСНИК:**

місцезнаходження: 01004, м. Київ,  
вул. Інститутська, 28  
розрахунковий рахунок  
№ 26003007843 у ВАТ "Банк Кіпру" у  
м. Києві  
МФО 320940, ідентиф. код 36386638

В.о. начальника



**С. Новгородський**

Начальник відділу охорони  
культурної спадщини історичної  
території міста

 **С. Кобрін**

Директор



**С. Яценко**

Новгородська Т.О.



ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ  
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

**ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ОХОРОНИ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ**

---

**АКТ**

**технічного стану об'єкта культурної спадщини**

(охорон. №231/1 наказ Міністерства культури і туризму України від 07.09.2006 №747/0/16-06)

**за адресою: вул. Пушкінська, 35 літ. А**

№ 2538 від "16" \_\_\_\_\_ 2010 р.

**м. Київ**

Ми, що нижче підписалися, представники Головного управління охорони культурної спадщини Київської міської державної адміністрації і Київського науково-методичного центру по охороні, реставрації та використанню пам'яток історії, культури і заповідних територій, що зветься далі Управління, генеральний директор **Мірошниченко Ларіон Євгенович**, в.о. директора ДІАЗ "Стародавній Київ" **Тиж Юрій Олександрович**, головний спеціаліст відділу ревалоризації ДІАЗ "Стародавній Київ" **Новгородська Тетяна Олександрівна**, з одного боку, і директор Товариства з обмеженою відповідальністю "Дім на Пушкінській" **Яценко Сергій Валерійович**, що зветься далі **ВЛАСНИК** з іншого боку, склали цей акт про те, що цього числа нами проведено огляд технічного стану приміщень об'єкта культурної спадщини – пам'ятки місцевого значення (за видом архітектура) загальною площею 2749,3 кв. м. за технічною адресою: вул. Пушкінська, 35 літ. А, які мають утримуватися відповідно до вимог Охоронного договору.

Вул. Пушкінська, №35 літ. А, №35 літ. Б, №37 літ. А, №37 літ. Б - це садиба 1884-1896 рр., в якій проживали відомі діячі науки і культури. Складається з двох фасадних житлових будинків (№35 літ. А, №37 літ. А), поставлених впритул у рядовій забудові вулиці, і житлових флігелів (№35 літ. Б, №37 літ. Б), що розташовані паралельно головним садибним корпусам і замикають подвір'я. Садиба утворена в декілька етапів, належала думському діячеві Ф. Міхельсону. У 1884 р. зведено прибутковий будинок №35, у 1888 р. – флігель №35-Б, обидва за проектами академіка архітектури В. Сичугова під керівництвом техника П. Воронцова. У 1896 р. комплекс завершено спорудженням будинків №37-А і 37-Б, які повторювали архітектурні форми двох попередніх споруд. Надбудову верхнього поверху в усіх чотирьох спорудах здійснено у 1946-1949 роках.

Садиба – рідкісний зразок вирішення великого прибуткового комплексу в стилі історизм на основі дублювання однакових проектів на одній ділянці.

Зблоковані головні будинки (№35-А, 37-А) утворюють один з найнасиченіших пластичних фрагментів ансамблевого характеру в забудові вулиці.

На будинку встановлена охоронна дошка.

**Внаслідок візуального обстеження об'єкта культурної спадщини встановлено:**

Житловий будинок №35 літ. А розташований по червоній лінії в притул рядовій забудові вулиці Пушкінської. Чотириповерховий з напівпідвалом, цегляний, у плані Т-подібний, односекційний, праворуч проїзд на подвір'я. Будинок стоїть порожній, внаслідок відселення мешканців.

### **Технічний стан об'єкта культурної спадщини:**

1. **Технічний стан інженерних мереж вказаної частини пам'ятки:** системи водо-електро-газо-постачання, каналізація, вентиляція, опалення відключені від міських мереж, стан – **незадовільний**.

### **2. Стан зовнішніх архітектурно-конструктивних елементів об'єкта:**

а) загальний стан: **задовільний**;

б) фундаменти: цегляні стрічкові, стан – **задовільний**;

в) цоколі та відмостки біля них: цоколі головного фасаду облицьовані гранітними плитами, стан – **задовільний**. Цоколі з дворового фасаду цегляні, пофарбовані з слідами замокання стан – **незадовільний**. Відмостки з головного фасаду мостіння фігурними елементами мощення. Відмостки дворового фасаду - частково пошкоджене асфальтове покриття, стан – **незадовільний**;

г) стіни: стіни цегляні, пофарбовані, тріщини відсутні, стан стін – **задовільний**, стан пофарбування - **незадовільний**;

д) дах (крокви, покрівля, водозливні ринви і труби): дах двосхилий, з бляшаним покриттям. Водозливні труби старі пошкоджені, стан - **незадовільний**;

е) бані, шатра, їх конструкції та покриття: **немає**;

ж) зовнішні декоративні оздоблення (облицювання, пофарбування, різні прикраси, карнизи, колони, пілястри, живопис на фасадах): загальний стан оздоблення – **задовільний**. В оздобленні фасадів використано мотиви неоренесансу, поєднані з декоративним цегляним муруванням.

Головний фасад симетричний, його композицію формують виділені лопатками двовіконні фланги з проїздом на подвір'я (праворуч) і подібним за розмірами нижнім лучковим вікном (ліворуч). Декор фасаду цегляний (пояси, поребрики, сухарики), ліплений (вставки рослинного орнаменту) та з тиньку (офактурені русти лопаток та архівольтів). Вікна лучкові (перший поверх), прямокутні (другий поверх) та аркові (третій поверх).

Рівномірні ритмічні членування центральної частини фасаду створюють міжвіконні рустовані лопатки, що на третьому поверсі оздоблені парними пілястрочками, на які спираються рустовані архівольти вікон. Розташований у центрі фасаду вхід до будинку архітектурно не виділений. Перший поверх завершує пояс діамантового цегляного русту. Під вікнами третього виразною смугою проходять вставки ліпленого рослинного орнаменту. Вирішений у спрощених формах четвертий (надбудований) поверх ритмічно пов'язаний з фасадом.

**3. Стан внутрішніх архітектурно-конструктивних і декоративних елементів об'єкта культурної спадщини:**

а) загальний стан: внаслідок відселення мешканців з будинку, всі приміщення в занедбаному, аварійному стані, стан – **незадовільний**;

б) перекриття: перекриття плоскі по дерев'яним балкам, міжповерхові перекриття зруйновані, стан – **незадовільний**;

в) стелі: підшивні, зруйновані, стан – **незадовільний**;

г) підлоги: частково дощата, паркет, частково зруйнована, стан – **незадовільний**;

д) стіни: частково цегляні, дерев'яні з відшаруванням тиньку, фарби, часково зруйновані, стан – **незадовільний**;

е) стовпи, колони: **немає**;

ж) двері та вікна: двері вхідні та до квартир первісні дерев'яні, вікна первісні дерев'яні, з дворового фасаду місцями відсутнє засклення, стан – **незадовільний**;

з) сходи: сходи гранітні, над сходовою клітиною скляний дах світлового колодязя, скло відсутнє, стан - **незадовільний**;

і) внутрішнє декоративне оздоблення, живопис, предмети прикладного мистецтва: в будинку частково збереглися первісне оформлення інтер'єрів житлових приміщень (ліплені плафони) та сходових кліток, стан – **незадовільний**.

**4. Сад, парк, ворота, огорожа:** прилегла територія з сторони двору не впорядкована, стан - **незадовільний**.

**5. Додатки** (фотофіксація об'єкта та вказаних приміщень).

Інспекційний нагляд за пам'яткою здійснюється відділом інспекції "УПРАВЛІННЯ".

**УПРАВЛІННЯ**

**ВЛАСНИК**

В. о. начальника

Директор



**С. Новгородський**



**С. Яценко**

Підготовлено Київським науково-методичним центром по охороні, реставрації та використанню пам'яток історії, культури і заповідних територій.

Генеральний директор

**Л. Мірошніченко**

В.о. директора ДІАЗ  
"Стародавній Київ"

**Ю. Тиж**

Головний спеціаліст

**Т. Новгородська**







ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ  
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

УПРАВЛІННЯ ОХОРОНИ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

вул. Спаська, 12, м. Київ, 04070, тел. (044) 425-30-25, факс (044) 467-53-04

КБУ «Контактний центр міста Києва» (044) 15-51 E-mail: guoks\_spaska@ukr.net Код ЄДПРОУ 33746799

ПОСТАНОВА № 44-14

«Про накладання фінансових санкцій за порушення  
законодавства України у сфері охорони культурної спадщини»

«24» квітня 2015 року

м. Київ

Керуючись пунктом 20 частини 1 статті 6, статтями 44 та 45 Закону України «Про охорону культурної спадщини» (далі – Закон) Управління охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Управління) розглянуло матеріали про порушення товариством з обмеженою відповідальністю «Дім на Пушкінській» законодавства України у сфері охорони культурної спадщини.

На підставі поданих документів і матеріалів:

1. Акту огляду від 01.04.2015;
2. Акту про вчинення правопорушення від 01.04.2015 № 62;
3. Припису від 01.04.2015 № 191/п;
4. Письмових пояснень до акту № 62 від 01.04.2015;
5. Охоронних договорів від 16.11.2010 №№ 2538;2539;2540;2541.

ВСТАНОВЛЕНО:

За результатами розгляду наданих вище документів та матеріалів щодо порушення законодавства на пам'ятках місцевого значення за адресами: вул. Пушкінська, 35-а, 35-б, 37-а, 37-б (наказ Міністерства культури і туризму України від 07.09.2006 № 747/0/16-06, охоронні №№ 231; 231/1; 231/2; 231/3) встановлено, що власник зазначених пам'яток – ТОВ «Дім на Пушкінській» уклав з Головним управлінням охорони культурної спадщини охоронні договори від 16.11.2010 №№ 2538; 2539; 2540; 2541 (далі – охоронні договори), термін дії яких встановлено на період володіння пам'ятками (п. 2 охоронних договорів).

За підсумками проведеного огляду вказаних пам'яток встановлено, що пам'ятки перебувають у незадовільному стані і не мають ознак використання. Будівлі та їх приміщення знаходяться в занедбаному стані. У деяких приміщеннях будинків відсутня підлога та перекриття. На стінах і цоколях наявні вертикальні тріщини, пошкодження цегли та тинькування. Виявлені вертикальні та горизонтальні тріщини на фасадах будинків. Стан зовнішнього архітектурного оздоблення (облицювання, пофарбування, карнизи, колони, пілястри) – незадовільний. Наявні пошкодження архітектурних елементів, карнизів, балконів, сходів. В деяких віконних отворах вибиті шибки. Ознак проведення робіт по збереженню пам'яток та створення належних умов для їх використання не виявлено. Реставраційні роботи, які зазначені в охоронних договорах не виконано у визначені терміни. Науково-проектна документація на консервацію пам'яток до Управління не надходила.

ТОВ «Дім на Пушкінській» не виконує вимоги охоронних договорів в частині утримання пам'яток у належному санітарному, протипожежному і технічному стані (порушення п. 5.3 охоронних договорів), своєчасно проводити поточний і капітальний

ремонт вказаних об'єктів культурної спадщини і роботи по впорядкуванню їх території, проведення реставраційних робіт в терміни, які визначені в охоронних договорах (порушення пп. 10, 13 охоронних договорів).

*(результати перевірки та зміст правопорушення)*

Відповідно до п. 5.3 охоронних договорів «власник зобов'язується утримувати вказані об'єкти культурної спадщини в належному санітарному, протипожежному і технічному стані. Мати у будинку належне обладнання згідно з вимогами органів протипожежної, санітарної, екологічної охорони та інших уповноважених органів».

Відповідно до п. 10 охоронних договорів «власник зобов'язується своєчасно проводити поточний та капітальний ремонт об'єктів культурної спадщини і роботи по впорядкуванню території будинків. Виконувати реставраційні, ремонтні та інші роботи в терміни, передбачені у п. 13 охоронних договорів, у разі потреби – в терміни, визначені окремим розпорядженням Управління».

Відповідно до п. 13 охоронних договорів «з метою збереження об'єктів культурної спадщини та створення належних умов для їх використання власник зобов'язується виконати реставраційні роботи згідно з погодженим проектом протягом 2011-2014 років».

*(пункти охоронних договорів, вимоги яких порушено)*

#### ВИРІШЕНО:

На підставі статті 44 Закону накладити на товариство з обмеженою відповідальністю «Дім на Пушкінській» (01004, м. Київ, вул. Інститутська, 28; ідентиф. код 36386638) фінансові санкції:

за порушення пунктів 5.3, 10, 13 охоронних договорів у розмірі 51 000 (п'ятдесят одну тисячу) гривень 00 копійок.

**Фінансові санкції на загальну суму 51 000 (п'ятдесят одну тисячу) гривень 00 копійок сплатити за реквізитами:**

**- адміністративні штрафи та інші санкції 21081100:**

Код банку	Код ОКПО	Одержувач	р/рахунок
820019	37975298	УДК у Подільському р-ні	31416542700008

Кошти, одержані у вигляді стягнень, передбачених статтею 44 Закону України «Про охорону культурної спадщини», зараховуються до спеціального фонду відповідного бюджету.

Рішення органу охорони культурної спадщини про застосування фінансових санкцій може бути оскаржено до суду. Фінансові стягнення, накладені органом охорони культурної спадщини, стягуються у встановленому законом порядку.

Юридична особа у 3-денний строк після сплати фінансових санкцій повинна письмово повідомити Управління про сплату, зазначивши номери та дати платіжних доручень, за якими сплачено фінансові санкції.

У разі несплати фінансових санкцій, вони будуть стягнуті у судовому порядку.

Відповідно до п. 3 ст. 47 Закону України «Про охорону культурної спадщини» «юридичні і фізичні особи, які завдали шкоди пам'яткам, їхнім територіям (у тому числі незаконним будівництвом), зобов'язані відновити пам'ятки та їхні території, а якщо відновлення неможливе – відшкодувати шкоду відповідно до Закону».

Голова комісії з припинення  
Управління охорони  
культурної спадщини

С. Груздо

Примірник постанови надіслано поштою:

Київ-71, № Р 04071 22/2/623

*(оператор поштового зв'язку, дата, номер поштового відправлення)*