

Принято:
Протокол заседания комиссии
об определении условий конкурса
по продаже объекта
культурного наследия
№ 1 от «24» мая 2017 г.

Заключение
об определении условий конкурса
по продаже объекта культурного наследия

В соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон № 178-ФЗ), Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон № 73-ФЗ), Законом Самарской области от 06.03.2003 № 11-ГД «О приватизации имущества Самарской области», постановлением Губернатора Самарской области от 30.05.2003 № 183 «Об утверждении положения о порядке разработки и утверждения условий конкурса по продаже имущества Самарской области, контроля за их исполнением и подтверждения победителем конкурса исполнения этих условий», постановлением Губернатора Самарской области от 07.12.2015 № 306 «Об утверждении прогнозного плана (программы) приватизации имущества Самарской области на 2016-2018 годы», на основании приказа министерства имущественных отношений Самарской области от 06.03.2017 № 244 «О создании комиссии по определению условий конкурса по продаже объекта культурного наследия» комиссией по определению условий конкурса по продаже нежилого помещения, расположенного в здании по адресу: Самарская область, г. Самара, Самарский район, ул. Фрунзе, д. 87-89, являющемся объектом культурного наследия регионального значения «Дом Сурошников», включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект культурного наследия), установлено:

1. Объектом культурного наследия является здание, находящееся по адресу: Самарская область, г. Самара, Самарский район, ул. Фрунзе,

д. 87-89, в котором расположено нежилое помещение площадью 271,80 кв.м, кадастровый номер 63:01:0816003:653, подлежащее приватизации.

Согласно пункту 8 паспорта объекта культурного наследия регионального значения «Дом Сурошников» предметом охраны объекта культурного наследия является первоначальный внешний архитектурный облик вышеуказанного здания, включая композиционное построение, декор фасадов, первоначальные балконы с металлическим ограждением со стороны главного фасада и балконы с плитами в виде сводом Монье со стороны дворовых фасадов; первоначальные деревянные двери, керамическая плитка пола и первоначальная лестница с металлическим ограждением в подъезде.

2. Характеристика объекта культурного наследия (в том числе нежилого помещения, подлежащего приватизации).

Объект культурного наследия: здание кирпичное, переменной этажности, с подвальным этажом, годы постройки – 1906-1912 г.

Современное использование – многоквартирный дом с помещениями нежилого назначения на 1-м этаже.

Имущество, подлежащее приватизации: нежилое помещение (1 этаж - помещения № 1-7, подвал - помещение № 1) площадью 271,8 кв.м, кадастровый номер 63:01:0816003:653, расположенное в вышеуказанном здании.

Вход в помещение расположен со стороны улицы Фрунзе.

Техническое состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов объекта культурного наследия:

Цоколи и отмостки – состояние ограничено работоспособное.

Стены – состояние ограничено работоспособное.

Крыша (стропила, обрешетка кровли, водосточные желоба и трубы) – состояние ограничено работоспособное.

Внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах) – состояние в целом удовлетворительное.

Техническое состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов объекта культурного наследия, в том числе подлежащего приватизации нежилого помещения:

Перекрытия – перекрытия плоские, деревянные. В нежилом помещении скрыты под подвесной конструкцией типа «Армстронг», прогибов и протечек не зафиксировано. Состояние работоспособное.

Полы – покрытие полов в нежилом помещении выполнено линолеумом, ламинатом. Полы на лестничных площадках жилого подъезда выложены плиткой, в лестничной клетке сохранилась первоначальная метлахская плитка. Состояние работоспособное.

Потолки во всех помещениях первого и подвального этажей выполнены подвесной конструкцией типа «Армстронг», прогибов и протечек не зафиксировано. Состояние потолков лестничной площадки ветхое. Состояние ограничено работоспособное.

Стены, их состояние – стены кирпичные, оштукатурены, окрашены, в некоторых помещениях (квартирах) оклеены обоями. Состояние ограничено работоспособное.

Двери, окна – окна частично пластиковые из ПВХ. Деревянные окна находятся в ветхом состоянии. Входные двери металлические, внутренние деревянные. Состояние окон и дверей работоспособное.

Лестницы – лестница первоначальная из мозаичного бетона, металлические балясины, деревянные поручни. Состояние ограничено работоспособное.

Лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения – в интерьере здания сохранилось первоначальное кованое ограждение лестничной клетки и деревянные перила. На лестничной клетке сохранилась первоначальная метлахская плитка. Состояние в целом удовлетворительное.

Вид отопления – центральное.

Водоснабжение – от центральной сети.

Электроснабжение – от центральной сети.

Канализация – центральная.

Вентиляция – естественная.

Объект культурного наследия, частью которого является подлежащее приватизации нежилое помещение, находится в ограниченно работоспособном состоянии. Необходимо проведение инженерного обследования и ремонтно-реставрационных работ.

3. Условия конкурса по продаже объекта культурного наследия (нежилого помещения, подлежащего приватизации), их экономическое обоснование, сроки выполнения условий конкурса по продаже объекта культурного наследия.

Приватизация рассматриваемого нежилого помещения связана с отсутствием необходимости данного имущества для нужд органов государственной власти Самарской области.

Вместе с тем, в соответствии со статьей 47.6 Закона № 73-ФЗ в случае, если объект культурного наследия находится в государственной собственности субъекта Российской Федерации и не передан на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления унитарному предприятию или учреждению либо не передан в безвозмездное пользование, от имени субъекта Российской Федерации охранное обязательство подлежит выполнению органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным на осуществление полномочий собственника соответствующего имущества. Таким образом, бюджет Самарской области должен нести дополнительные расходы не только на содержание неиспользуемого нежилого помещения, но и на финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение установленных охранным обязательством требований в отношении объекта культурного наследия, частью которого является рассматриваемое нежилое помещение.

Учитывая изложенное, в целях обеспечения сохранения рассматриваемого объекта культурного наследия принято решение осуществить продажу данного нежилого помещения, являющегося частью объекта культурного наследия, на конкурсе в соответствии с требованиями Закона № 178-ФЗ и Закона № 73-ФЗ.

Победитель конкурса принимает на себя обязательства в соответствии с требованиями, указанными в охранным обязательстве собственника или иного

законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации «Дом Сурошников», утвержденном приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области от 10.02.2017 № 14, к содержанию объекта культурного наследия, к его сохранению (включая требования к порядку и срокам проведения реставрационных, ремонтных и иных работ), к обеспечению доступа к нему граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства, к размещению наружной рекламы на объекте культурного наследия, а также иные обязанности лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, в том числе:

по финансированию и организации проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, определенных управлением государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области на основании акта № 436-16/2592-М технического состояния объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) от 22.11.2016, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ (Таблица 1).

Таблица 1

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

№ п/п	Состав (перечень) работ по сохранению объекта культурного наследия (далее – ОКН)	Сроки окончания работ по сохранению ОКН	Приблизительная стоимость разработки научно-проектной документации работ по сохранению ОКН*, тыс.руб
1.	Установка информационных надписей и обозначений на фасаде	До 20 мая 2017	20
2.	Инженерное обследование ОКН, составление технического заключения для разработки научно-проектной документации	До 10 сентября 2017	800
3.	Восстановление подземной галереи вдоль главного фасада по ул.Фрунзе	До 10 марта 2018	80

№ п/п	Состав (перечень) работ по сохранению объекта культурного наследия (далее – ОКН)	Сроки окончания работ по сохранению ОКН	Приблизительная стоимость разработки научно-проектной документации работ по сохранению ОКН*, тыс.руб
4.	Ремонт кровли, свесов кровли и водосточной системы	До 10 марта 2018	500
5.	Реставрация и приспособление ОКН для современного использования	До 10 марта 2018	1500
6.	Обеспечить сдачу работ управлению государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области	В трех месячный срок со дня выполнения работ, но не позднее 10.06.2018	-

* Приблизительная стоимость разработки научно-проектной документации работ по сохранению ОКН указана на основании письма ООО «Векторстройпроект» (Лицензия № МКРФ 03029 от 17.11.2015) от 24.03.2017 № 82, полученного в ответ на запрос министерства имущественных отношений Самарской области от 23.03.2017 № 12/2182. Объем финансирования производственных работ по сохранению ОКН определяется сметой, подготовленной на основании научно-проектной документации, разработанной в соответствии с действующим законодательством на основании задания на проведение работ по сохранению ОКН, выданного управлением государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области, и согласованной в установленном порядке.

Окончательный срок выполнения вышеуказанных условий конкурса один год с даты заключения договора купли-продажи с победителем конкурса.

В случае обнаружения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, победитель конкурса обязан незамедлительно приостановить работы и направить в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в управление государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области.

При содержании и использовании объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия победитель конкурса обязан:

1) осуществлять расходы на содержание объекта недвижимого имущества и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта недвижимого имущества либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта недвижимого имущества;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объекта недвижимого имущества в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) не использовать объект недвижимого имущества (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 недвижимого имущества, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

- под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта недвижимого имущества, независимо от мощности данного оборудования;

- под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта недвижимого имущества температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

5) незамедлительно извещать управление государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту недвижимого имущества 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;

б) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

4. Порядок и сроки подтверждения победителем конкурса (покупателем) исполнения условий конкурса по продаже объекта культурного наследия.

Победитель конкурса обязан не позднее 30 календарных дней со дня окончания установленного в таблице 1 пункта 3 настоящего Заключения срока выполнения каждого вида работ представить промежуточный отчет победителя конкурса с заключением управления государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области о выполнении им каждого из видов работ по сохранению объекта культурного наследия в министерство имущественных отношений Самарской области.

Сводный (итоговый) отчет о выполнении условий конкурса представляется победителем конкурса в течение 10 рабочих дней с даты истечения срока исполнения условий конкурса в полном объеме с приложением подтверждающих документов, в том числе заключения управления государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, в министерство имущественных отношений Самарской области.

5. Порядок осуществления контроля за исполнением победителем конкурса (покупателем) условий конкурса по продаже объекта культурного наследия.

Контроль за исполнением условий конкурса осуществляется специальной комиссией по проверке исполнения условий конкурса, созданной министерством имущественных отношений Самарской области.

Комиссия осуществляет:

анализ поступающих от победителя конкурса документов, связанных с выполнением условий конкурса;

проверку фактического исполнения условий конкурса непосредственно на месте расположения проверяемого объекта.

Наряду с документарным комиссия осуществляет фактический контроль за исполнением условий конкурса непосредственно по месту нахождения объектов путем их осмотра, привлекая для этого специалистов соответствующего отраслевого органа.

По результатам проверки комиссия по проверке исполнения условий конкурса оформляет акт о выполнении условий конкурса.

Комиссия по проверке исполнения условий конкурса при необходимости вправе:

привлекать к своей работе экспертов и консультантов;

проводить выездные заседания;

требовать от победителя конкурса представления дополнительных документов, подтверждающих выполнение условий конкурса.

В акте комиссии в обязательном порядке указываются номер акта, дата его составления, состав комиссии по проверке исполнения условий конкурса, привлеченные эксперты и консультанты, условия конкурса, перечень документов, подтверждающих выполнение этих условий, заключения экспертов, выводы и предложения комиссии по вопросу признания выполнения победителем условий конкурса.

Акт подписывается членами комиссии, принявшими участие в ее работе. Особое мнение членов комиссии оформляется письменно и прилагается к акту.

В течение 2 месяцев со дня получения министерством имущественных отношений Самарской области сводного (итогового) отчета о выполнении условий конкурса комиссия по проверке исполнения условий конкурса обязана осуществить проверку фактического исполнения условий конкурса на основании представленного победителем конкурса сводного (итогового) отчета.

Акт, составленный комиссией по проверке исполнения условий конкурса по результатам рассмотрения сводного (итогового) отчета о выполнении условий конкурса, утверждается министерством имущественных отношений Самарской области.

Обязательства победителя конкурса по выполнению условий конкурса считаются исполненными в полном объеме с момента утверждения

министерством имущественных отношений Самарской области акта,
указанного в предыдущем абзаце.

Члены комиссии:

Елифанов
Александр Валерьевич



(подпись)

Агапова
Юлия Анатольевна



(подпись)

Федорова
Татьяна Анатольевна



(подпись)

Каптанов
Сергей Федорович



(подпись)