



**Правительство Хабаровского края
УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЫ
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

06.02.2025 № 10-1
г. Хабаровск

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения "Комплекс зданий фирмы "Кунст и Альберс", 1908-1910 гг., расположенного по адресу: г. Хабаровск, ул. Истомина, д. 49

В соответствии со статьей 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", приказом Министерства культуры Российской Федерации от 13.07.2020 № 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":

1. Утвердить прилагаемое охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения "Комплекс зданий фирмы "Кунст и Альберс", 1908-1910 гг., расположенного по адресу: г. Хабаровск, ул. Истомина, д. 49.

2. Отделу учета и информационного обеспечения объектов культурного наследия (Наточеев А.В.):

2.1. Направить копию настоящего распоряжения в филиал Публично-правовой компании "Роскадастр" по Хабаровскому краю для регистрации ограничений (обременений), установленных охранным обязательством, в Едином государственном реестре недвижимости в соответствии с действующим законодательством.

2.2. Обеспечить внесение сведений об охранным обязательстве в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

2.3. Разместить настоящее распоряжение на официальном сайте управления государственной охраны объектов культурного наследия Правительства Хабаровского края.

3. Отделу надзора и сохранения объектов культурного наследия (Борман А.С.):

3.1. Направить копию распоряжения с копией утвержденного охранного обязательства собственнику объекта культурного наследия.

3.2. Обеспечить своевременный контроль за выполнением охранного обязательства собственника или иного законного владельца.

УТВЕРЖДЕНО

распоряжением управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
Правительства Хабаровского края
от 06.01.2015 № 10-р

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

"Комплекс зданий фирмы "Кунст и Альберс", 1908-1910 гг.

(наименование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный 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)

2	7	1	7	2	1	3	0	1	8	0	0	0	0	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(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 ☒ V отсутствует ☐

(нужное отметить знаком "V")

Раздел 1. Сведения об объекте культурного наследия

1. В случае отсутствия паспорта объекта культурного наследия, предусмотренного статьей 21 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее – Закон № 73-ФЗ), в охранное обязательство вносятся дополнительные сведения, предусмотренные пунктом 5 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ.

В соответствии с пунктом 4 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ при наличии паспорта, он является неотъемлемой частью охранного обязательства (приложение № 3).

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 № 1 к настоящему охранному обязательству) и определяются органом охраны объектов 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 культурного наследия

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, 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;
- 6) 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 парогазообразные 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 орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного 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 объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия осуществляют 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 объектов культурного наследия 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 охранного обязательства требования не установлены.

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 охранного обязательства требования не установлены.

3.4.3. К благоустройству в границах территории объекта культурного наследия:

На момент утверждения охранного обязательства требования не установлены.

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 № 2 к настоящему охранному обязательству).

4.2. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 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:

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, а также на их территориях, за исключением территорий достопримечательных мест.

Допускается распространение на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства).

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:

Информационная надпись установлена.

Раздел 7. Дополнительные требования в отношении
объекта культурного наследия

7.1. Необходимость проведения работ по консервации и реставрации объектов культурного наследия физическими лицами, аттестованными Министерством культуры Российской Федерации, 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.

- Приложения:
1. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия на 1 л.;
 2. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия на 1 л.;
 3. Паспорт объекта культурного наследия на 4 л.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к охранному обязательству собственника
или иного законного владельца объекта
культурного наследия, включенного
в единый государственный реестр
объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации,

от 06.02.2025 № 10-р

СОСТАВ (ПЕРЕЧЕНЬ) И СРОКИ (ПЕРИОДИЧНОСТЬ) работ по сохранению объекта культурного наследия

№ п/п	Состав (перечень) видов работ (разрабатываемой документации)	Сроки (периодичность) проведения работ (подготовки документации)	Примечание
1.	Уборка территории от строительного мусора, демонтаж рекламных конструкций	до 01.03.2025	Акт технического состояния от 21.02.2024 № 07/24 Письмо управления государственной охраны объектов культурного наследия о согласовании плана работ от 12.12.2024 № 19.3.59- 20484
2.	Получение задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (восстановление благоустройства, отмостки, реставрация кирпичной кладки по всем фасадам здания (в том числе цоколя), восстановление системы водостока по фасадам здания, восстановление декоративного ограждения балконной плиты над главным входом, кирпичных вентиляционных труб, главной лестницы, напольной исторической плитки)	до 01.06.2025	
3.	Разработка научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия	до 01.11.2025	
4.	Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (в объеме требуемых производственных работ)	до 01.06.2026	
5.	Содержание памятника в надлежащем техническом состоянии	постоянно	

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к охранному обязательству собственника
или иного законного владельца объекта
культурного наследия, включенного
в единый государственный реестр
объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации,

от 06.02.2015 № 10-р

ТРЕБОВАНИЯ

к обеспечению доступа граждан Российской Федерации,
иностранцев и лиц без гражданства к объекту
культурного наследия устанавливаются статьей 47.4
Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах
культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов
Российской Федерации" 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 Российской Федерации, иностранцам и лицам без гражданства во внутренние помещения и к объекту культурного наследия по предварительному согласованию с администрацией объекта культурного наследия	

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

Экземпляр № 1

2	7	1	7	2	1	3	0	1	8	0	0	0	0	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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
соответствующего органа охраны объектов культурного наследия



2	3	.	0	4	.	2	0	2	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

"Комплекс зданий фирмы "Кунст и Альберс"

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

1908 – 1910 г.

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального) значения
V		

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
	V	

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

Указ Президента Российской Федерации от 20.02.1995 № 176 "Об утверждении Перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения"

Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 20.12.2017 № 136992-р "О регистрации объекта культурного наследия федерального значения "Комплекс зданий фирмы "Кунст и Альберс", 1908-1910 гг. (Хабаровский край) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации"

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

Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Истомина, д. 49

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

Приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Правительства Хабаровского края от 06.05.2020 № 18.1.3/95 "Об утверждении границ территории и режима использования земель в границах территории объекта культурного наследия (памятника архитектуры) федерального значения "Комплекс зданий фирмы "Кунст и Альберс", 1908 – 1910 гг., г. Хабаровск, ул. Истомина, д. 49, 51"

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Предметом охраны объекта культурного наследия "Общежитие служащих торгового дома "Кунст и Альберс", 1908 г." по ул. Истомина, 49 являются:

Объемно-пространственная композиция двухэтажного (с цокольным этажом переменной высоты по рельефу участка), прямоугольного в плане здания.

Конфигурация, габариты чердачной двухскатной крыши с фальцевой гладкой металлической кровлей.

Композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов в духе модерна, сложившееся в начале XX века:

- центрально-симметричная композиция главного (северо-восточного) фасада в девять осей оконных проемов, акцентированная узким, в одну ось, центральным ризалитом, завершенным аттиком лучкового очертания с плечиками;
- композиция дворового (юго-западного) фасада, также в девять осей, акцентированная широкими проемами (оконным и дверным) по средней оси;
- композиция идентичных, более узких торцевых фасадов, завершенных глухим фронтоном и прорезанных вертикальным рядом оконных проемов, слегка смещенных от оси (на юго-восточном торцевом фасаде проем первого этажа дверной, на северо-западном - оконный).

Декоративное оформление фасадов, выполненное в лицевой кирпичной кладке, в том числе:

- междуэтажный и венчающий карнизы, единая подоконная полка второго этажа;
- массивные фланговые лопатки, завершенные парапетными тумбами;
- выступающие детали серого кирпича в оформлении главного (северо-восточного) фасада: оформление осевого ризалита и аттика; плоские лопатки, выделяющие средние простенки справа и слева от ризалита; единые подоконные полки первого и второго этажа; рамочные наличники оконных проемов с горизонтальным сандриком на первом этаже; полуналичники оконных проемов и декор в подоконном поле на втором этаже; кладка цокольного этажа, включая клинчатые перемычки оконных проемов; чистотесанные бутовые камни в левой части цоколя; балконная плита над проемом центрального входа (первоначальная решетка ограждения демонтирована);
- оформление дворового (юго-западного) и торцевых (юго-восточного и северо-западного) фасадов: оконные перемычки с веерными замковыми камнями на втором этаже, карнизные пояса по контуру фронтонов, металлические кронштейны утраченного козырька, пара массивных лопаток (торцевые фасады);
- надкровельные элементы: парапетные тумбы, вентиляционные трубы, выполненные в лицевой "цепной" кладке из красного и серого кирпича.

Местоположение, габариты и конфигурация дверных и оконных проемов:

- осевое расположение проемов главного фасада: по четыре оси крупных прямоугольных, вертикальных оконных проемов (в цоколе – невысокие) слева и справа от ризалита; выделение центральной оси - прямоугольный проем главного входа, равный ему по ширине проем выхода на балкон с лучковой перемычкой, узкое вертикальное окошко лестничной клетки над ним и характерный для модерна оконный проем в виде "боба" в аттике;
- на дворовом (юго-западном) фасаде осевое расположение вертикально вытянутых окон (прямоугольных на первом этаже, с лучковой перемычкой – на втором) с выделением центральной оси широкими проемами (дверной и оконный), симметрию которого нарушают более широкий четвертый справа оконный проем и невысокие окна цоколя в левой части фасада;
- на торцевых фасадах - расположенные в одну ось высокие прямоугольные проемы (на северо-западном фасаде - два оконных, на юго-восточном - оконный и дверной).

Материал, расстекловка и параметры сечений деревянных заполнений оконных проемов.

Материал, параметры и рисунок заполнений дверных проемов, в том числе декоративное оформление не открываемых фрамуг.

Материал и техника исполнения капитальных стен: красный глиняный кирпич, лицевая "цепная" кладка серого (основное поле фасада) и красного (выступающие фрагменты) кирпича на главном и торцевых фасадах; и лицевая кладка красного кирпича - на дворовом фасаде.

Художественный металл: ограждение лестничных маршей, кронштейны утраченного

козырька, ограждение балкона на главном фасаде (демонтированное, подлежащее восстановлению).

Конструктивная система: наружные и внутренние несущие стены, как продольные, так и поперечные, балочные перекрытия над первым и вторым этажами, над подвалом - перекрытия из кирпичных лучковых сводов по металлическим балкам, наслонная стропильная система.

Материал, конструкция лестницы из сборных ступеней по косоурам из прокатного двутавра, металлическая решетка ограждения лестницы растительного орнамента с деревянным профилированным поручнем.

Пространственно-планировочная структура интерьера в капитальных стенах, сложившаяся к концу 1910-х годов, состоящая из двух зеркально-симметричных крыльев, разделенных узкой лестничной клеткой. Внутренняя планировка крыльев образована центральным коридором и комнатами по обе стороны от него.

Архитектурно-художественное оформление интерьеров: лучковые кирпичные своды по металлическим балкам (в подвальной части), потолочные карнизы, керамическая плитка с цветочным орнаментом светло-желтых и бежевых тонов на лестничных площадках.

Изменение предмета охраны может быть осуществлено в порядке и случаях, предусмотренных законодательством об объектах культурного наследия.

Приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Правительства Хабаровского края от 06.07.2017 № 17.1.2/159 "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия (памятника архитектуры) федерального значения "Комплекс зданий фирмы "Кунст и Альберс", 1908 – 1910 гг.", расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Истомина, д. 49, 51"

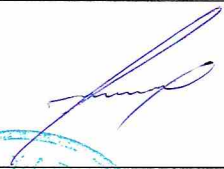
9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

Зоны охраны объекта культурного наследия установлены Проектом зон охраны памятников истории и культуры центральной части г. Хабаровска, утвержденным постановлением главы администрации Хабаровского края от 29.12.1998 № 490

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Консультант отдела учета объектов культурного наследия управления государственной охраны объектов культурного наследия Правительства края		
должность	подпись	инициалы, фамилия

А.В. Наточеев

М.П.

29 . 09 . 2023

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)