

Экземпляр №1

АКТ

государственной историко-культурной экспертизы
 проекта предмета охраны и определения границ территории
 объекта культурного наследия (архитектура)
 «Дом С.С. Кострицкого, 1894-1896 гг.»
 Республика Крым, г. Ялта, ул. Боткинская, 7, литер «А»
 (поставлен на государственный учет Приказом Министерства
 культуры Украины от 20.01.2012 №45, учетный № 4768-АР)

«27» июня 2016 г.

г. Симферополь

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Федеральным законом от 22.10.2014 г. №315-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июня 2009 г. № 569, согласно требованиям, предусмотренным пунктом 19 данного положения и постановлением Правительства Российской Федерации от 09 июня 2015 г. № 569 «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе».

1. Дата начала проведения экспертизы: 10.06.2016 г.
2. Дата окончания проведения экспертизы: 27.06.2016 г.
3. Место проведения экспертизы: г. Симферополь.
4. Заказчик экспертизы: ООО «Крымская комплексная архитектурно-реставрационная мастерская»
5. Сведения об эксперте:

Фамилия, имя и отчество	Петросян Меружан Варанцович
Образование	Высшее
Специальность	Архитектор-реставратор
Ученая степень (звание)	Заслуженный архитектор АРК
Стаж работы по специальности	34 года
Место работы и должность	ГАП ООО «Строй-Искусство»
Сведения об аттестации	Приказ Министерства культуры Российской Федерации об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 25 декабря 2014 г. № 2448

Государственный эксперт _____ М.В. Петросян

	Профиль экспертной деятельности (объекты государственной историко-культурной экспертизы), в т.ч.: <ul style="list-style-type: none"> · объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия; · документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; · документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; · документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; · проекты зон охраны объекта культурного наследия; · документация, обосновывающая проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.
Дополнительные сведения	Заслуженный архитектор Республики Крым, лауреат Государственной премии им. А. Спендиарова, член научно-методического совета Государственного комитета по охране культурного наследия Республики Крым.

6. Информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении.

Государственный эксперт несет ответственность за достоверность информации, изложенной в заключении экспертизы, в соответствии со статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», п. 17 «Положения о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июня 2009 г. № 569 и постановлением Правительства Российской Федерации от 09 июня 2015 г. № 569 «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе».

7. Объект экспертизы:

Научно-исследовательская документация на «Объект культурного наследия — памятник архитектуры и градостроительства — «Дом С.С. Кострицкого, 1894-1896 гг.» по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Боткинская, 7, литер «А».

Проект предмета охраны и определения границ территории разработан: ООО «Крымская комплексная архитектурно-реставрационная мастерская», 2016 г.

8. Цель экспертизы:

- Определение и оценка соответствия разработанной научно-исследовательской документации проекта предмета охраны и определения границ территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

Государственный эксперт _____ М.В. Петросян

9. Перечень документов, представленных на экспертизу заявителем:

- Проект предмета охраны и определения границ территории, 1 том.
- Паспорт на объект культурного наследия от 22 августа 2011 г.
- Охранный договор от 11 октября 2011 г. на объект культурного наследия (памятник архитектуры) — Дом С.С. Кострицкого, 1894-1896 гг.

10. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы.

Обстоятельств, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы, не имеется. Дополнительных сведений, которые могли бы повлиять на процесс проведения и результаты экспертизы, не поступало.

11. Сведения о проведенных исследованиях с указанием примененных методов, объема и характера выполненных работ и их результатов.

В ходе историко-культурной экспертизы были:

- изучены переданные заказчиком экспертизы документы и материалы, подлежащие экспертизе, содержащие сведения об истории строительства здания, изучены предоставленные заказчиком копии актов и иных документов, свидетельствующих о наличии (отсутствии) историко-культурной значимости Объекта;
- проведены дополнительные историко-библиографические и историко-архивные изыскания для определения историко-культурной ценности Объекта;
- проведено натурное (визуальное) обследование Объекта;
- проведено аналитическое исследование всего комплекса документов и материалов, как переданных Заказчиком, так и собранных экспертом для определения обоснованности (положительное заключение) либо необоснованности (отрицательное заключение) включения Объекта в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявления предмета охраны Объекта.

Результаты экспертизы оформлены в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

12. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведения экспертизы.

Сведения о наименовании Объекта:

Дом С.С. Кострицкого, 1894-1896 гг.

Сведения о местонахождении Объекта:

Российская Федерация, Республика Крым, г. Ялта, ул. Боткинская, 7, литер «А».

Дом С.С. Кострицкого расположен в историческом центре Ялты, на одной из старейших улиц города — Боткинской (она появилась на карте города в середине 1870-ых годов).

Улица Боткинская находится в так называемом «Новом городе». Территориальная близость к Ялте царского имения Ливадия, частые приезды членов императорской семьи на Южный берег Крыма и их особое отношение к этой земле, обеспечивали городу особые

условия развития. В 1874 году в Ливадии императором Александром II был одобрен и утверждён новый план Ялты, предусматривающий ее расширение с 6 десятин до 500 (более 500 га), так что границы города вплотную подходили к царскому имению. Планировалось появление около 10 новых улиц, среди которых была и Набережная от Ливадийского до Полицейского моста. По личному указанию императора Александра II городскому самоуправлению было вменено в обязанность заботиться о красоте фасадов воздвигаемых в Ялте построек. Число их из года в год быстро увеличивалось.

На всем пространстве холмистой местности от парка и тенистых фруктовых садов графа А.Н. Мордвинова до деревни Аутка, между речками Дерекойка и Учан-Су, на нижних склонах холма началось строительство «Нового города». То, что существовало прежде, местные жители стали называть «Старым городом». Дума издала ряд постановлений по общему городскому благоустройству. Улицы проводились по определенному заранее плану. Так родились Морская, Аутинская (ныне Кирова), Виноградная (ныне Чехова) улицы, Лютеранский переулок (ныне Партизанский) и Приютинская улица, ставшая впоследствии Боткинской.

Сведения о категории историко-культурного значения Объекта:

Объект поставлен на государственный учет как памятник архитектуры и градостроительства решением Крымского облисполкома от 19.02.1991 г. № 39; внесен в государственный реестр недвижимых памятников Украины приказом Министерства культуры и туризма Украины от 20.01.2012 № 45, учетный номер 4768-АР.

В настоящее время согласно пункта 2 статьи 2 Федерального Закона от 12.02.2015 № 9-ФЗ объекты культурного наследия, расположенные на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя, включенные в перечни (списки, реестры) объектов культурного наследия на день принятия Республики Крым в состав Российской Федерации (в том числе выявленные объекты культурного наследия), до отнесения их в соответствии с частями 3 и 4 настоящей статьи к объектам культурного наследия федерального значения, объектам культурного наследия регионального значения или объектам культурного наследия местного (муниципального) значения либо к выявленным объектам культурного наследия подлежат государственной охране в порядке, установленном Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» для объектов культурного наследия регионального значения, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Граница территории Объекта:

Месторасположение здания — здание отдельно стоящее, расположено в градостроительной среде исторической части города, в плотной застройке улицы Боткинской с отступом от красной линии примерно на 2,7 м., в 130 метрах от набережной в юго-западной части города. Земельный участок ограничен с запада улицей Боткинской, с остальных сторон граничит с соседними домовладениями. С юга примыкает домовладение № 5, с севера – домовладение № 9, с запада – территория пансионата «Киев».

ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА

на объект культурного наследия «Дом С.С. Кострицкого, 1894-1896 гг.»,
расположенный по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Боткинская, 7, литер «А»

Объект культурного наследия поставлен на государственный учет решением Крымского облисполкома от 19.02.1991 г. № 39 как памятник архитектуры и градостроительства местного значения «Бывшая вилла (дом С.С. Кострицкого), вторая половина XIX в. – начало XX в.», Приказом Министерства культуры Украины от 20.01.2012 № 45 внесен в реестр как объект культурного наследия «Дом С.С. Кострицкого, 1894-1896 гг.», государственный учетный № 4768-АР.

Здание построено по проекту Н.П. Краснова в период 1894-1896 гг. В 1894 г. Г. А. Яновский приобрел часть земельного участка площадью 474 кв. саж., находившегося под фруктовым садом в собственности З.М. Яворской «Дом С.С. Кострицкого, 1894-1896 гг.», расположен в историческом центре Ялты, на одной из старейших улиц — Боткинской (она появилась на карте города в середине 1870-ых годов).

Улица Боткинская находится в так называемом «Новом городе». Территориальная близость к Ялте царского имения Ливадия, частые приезды членов императорской семьи на Южный берег Крыма и их особое отношение к этой земле обеспечивали городу особые условия развития. В 1874 году в Ливадии императором Александром II был одобрен и утверждён новый план Ялты, предусматривающий ее расширение с 6 десятин до 500 (более 500 га), так что границы города вплотную подходили к царскому имению. Планировалось появление около 10 новых улиц, среди которых была и Набережная от Ливадийского до Полицейского моста. По личному указанию императора Александра II городскому самоуправлению было вменено в обязанность заботиться о красоте фасадов воздвигаемых в Ялте построек. Число их из года в год быстро увеличивалось.

На своем участке Яновский Г.А. построил по проектам, составленным архитектором Н.П. Красновым, два дома: доходный и собственный. Проект фасада и разрезов дома Яновского на Боткинской хранится в фондах Алупкинського дворцово-паркового музея-заповедника.

К 1897 году 2-х этажный доходный дом был готов, и Н.Р. Лупандина в справочной книжке «Ялта и ее ближайшие окрестности» отмечала, что комнаты и квартиры Яновского теплые, светлые, хорошо обставлены и сухие, есть ванная комната и клозет».

В 1913 году участок оценивался в 35700 золотых рублей, а дом – в 41000 золотых рублей.

К 1914 г. царская семья уже 10 лет постоянно жила в Александровском дворце Царского Села. Для того чтобы лечить царственных клиентов, Кострицкому потребовалось оборудовать там «свой» зубо врачебный кабинет. Это следует из письма секретаря императрицы, который 12 сентября 1914 г. сообщил С.С. Кострицкому, со ссылкой на лейб-медика Е.С. Боткина, что «по случаю приглашения Вас по повелению Их Императорских Величеств в Царское Село... за труды ваши по лечению и по оборудованию зубо врачебного кабинета... одну тысячу руб.».

Николай II упомянул в дневнике о визитах С.С. Кострицкого 19, 21, 25, 26 октября 1917 г.: «...Перед завтраком посидел внизу у Кострицкого... До чая сидел у Кострицкого... Утром показывал Кострицкому все наши комнаты... От 10 до 11 часов утра сидел у

Кострицкого. Вечером простился с ним, он уезжает в Крым». По терминологии Николая II «сидел» означало процесс лечения.

Здание по ул. Боткинской, 7 в Ялте много лет использовалось под помещения радиоузла, а в поздней пристройке размещалась редакция проводного вещания. За время своего существования дом подвергался ремонтным работам с незначительной перепланировкой, а также с восточной стороны дома выполнена поздняя пристройка.

В настоящее время здание находится в собственности ООО «Информационный центр телерадиовещания «Информцентр».

Объект культурного наследия расположен в градостроительной среде исторической части города и принимает активное участие в формировании застройки улицы. Здание отдельно стоящее, композиционная роль объекта в функционально-планировочной регулярной системе исторической части города — рядовая.

Многие здания и комплексы, формирующие застройку улицы Боткинской в Ялте, приняты на учет как памятники истории, архитектуры и градостроительства. Их первозданный вид должен быть сохранен для градостроительной истории.

Описание Объекта и его характеристика:

Месторасположение здания — здание отдельно стоящее, расположено в градостроительной среде исторической части города, в плотной застройке улицы Боткинской с отступом от красной линии примерно на 2,7 м, в 130 м от набережной в юго-западной части города.

Объемно-планировочное решение — одноэтажное с подвалом и мезонином, каменное, сложной конфигурации. Габаритные размеры в плане 11,00х15,00 м. Высота здания 3,2 м, подвала 3,0 м. Главным фасадом здание обращено на проезжую часть улицы Боткинской. Здание имеет несколько автономных входов: два основных — со стороны ул. Боткинской и несколько входов с дворового фасада здания. В подвал имеется возможность автономного входа со двора. Помещения на первом этаже и в подвале имеют естественное освещение.

Планировка помещений — хаотичная.

Конструктивная схема — с несущими продольными и поперечными стенами.

Фундаменты — ленточные, сложены из бутового камня на цементно-известковом растворе, являются стенами подвальной части здания. Цоколь окрашен, поздняя штукатурка «под шубу». В подвальном помещении стены оштукатурены «под варежку» с сохранением характера бутовой кладки. Восточная часть подвального помещения состоит из трех бетонных емкостей (очевидно для засолки овощей) и ниш для хранения продуктов.

Стены — из известняка ракушечника, на известково-песчаном растворе. Стены мезонина утрачены, сохранился только выход на крышу из дерева, оштукатуренного известково-цементным раствором по дроби.

Крыша — многоскатная, несущие конструкции деревянные, покрытие крыши из металлических листов по деревянной обрешетке из досок, выявлены протечки кровли и места поздних ремонтов. Металлическое покрытие кровли разнородное, из оцинкованного и кровельного железа, различных габаритов и с различным характером примыкания. По всей вероятности, конфигурация и покрытие кровли позднее.

Перекрытия — плоские по деревянным балкам, над помещением, где была устроена терраса — бетонное перекрытие по металлическим балкам, оштукатурено и окрашено.

Внешнее декоративное убранство — здание выполнено в стиле «модерн», которому характерна ассиметричная композиция построения фасадов. Архитектурно-декоративное убранство сохранилось только у двух фасадов: западного, который выходит на улицу Боткинскую, и южного. Площадь главных фасадов разделена по горизонтали карнизом, подчеркивая цокольную часть здания, и фактурной профилированной тягой, которая проведена в верхней части оконных заполнений. Верх стен заканчивается простым карнизом. Членение окон и дверей главного фасада подчеркивает особенности стиля модерн. Главный вход в здание фланкируют колонны, украшенные лепным декором. Декоративное убранство над входом утрачено. Дворовой (восточный) фасад претерпел изменения в результате выполненной поздней пристройки к зданию и имеет непривлекательный вид.

Отделка фасада — изначально гладко оштукатуренные и окрашенные, позднее была выполнена штукатурка «под шубу», окрашена в серый цвет. Сохранились профилированные карнизы, тяги, оконные сандрики. Все архитектурные детали также покрыты накрывочным раствором «под шубу».

Внутреннее декоративное убранство — интерьер помещений не сохранился, отделка позднего периода, производились внутренние перепланировки.

Отделка стен в интерьерах — окраска по гладкой штукатурке, частично облицованы керамической плиткой, защиты по каркасу пластиком, выполнены деревянные панели.

Оконные заполнения — двойные, створчатые из твердых пород дерева, покрыты лаком. Окна выполнены в стиле «модерн» с установкой фурнитуры из цветного металла (латунь, медь). Цвет оконных заполнений «маренный дуб».

Дверные заполнения — наружные двери деревянные, двустворчатые, остекленные, внутренние — деревянные, филенчатые, покрыты лаком.

Полы — в подвале — бетонные, покрытие — линолеум и керамическая плитка, на 1-м этаже паркет и по деревянному настилу позднее выполнено покрытие линолеумом.

Лестницы — деревянные, по всей вероятности, ремонтные.

Предметы прикладного искусства — отсутствуют.

Документация, касающаяся Объекта и его статуса:

Представленный на экспертизу проект предмета охраны и определения границ территории (разработчик — ООО «Крымская комплексная архитектурно-реставрационная мастерская», г. Симферополь, 2015 г.) составлен на объект культурного наследия, нуждающийся в проведении полного комплекса ремонтно-реставрационных работ.

В проекте предмета охраны выявлены ценные подлинные материальные элементы

Государственный эксперт _____ М.В. Петросян

(объемно-пространственные характеристики, вид и состав несущих и ограждающих конструкций, архитектурно-художественное оформление, мемориальная зона) и нематериальные качества (историческая ценность, мемориальный период) объекта культурного наследия, позднейших наслоений и реставрационных включений, с учетом отсутствующих и подлежащих восстановлению ценных (характерных) элементов памятника.

Предмет охраны формализован в текстовых и графических материалах, фотографических изображениях в соответствии с видом и типологией, описан в строгой последовательности научного описания объектов, содержит достоверную информацию об объекте культурного наследия.

13. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы.

- Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- Федеральный закон от 22.10.2014 г. №315-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- Постановление Правительства Российской Федерации от 15 июня 2009 г. № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».
- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
- Методические указания по определению предмета охраны для объектов, предложенных к включению в реестр объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и объектов культурного наследия федерального и регионального значения (памятников истории и культуры).
- Методические указания по проведению комплексных историко-культурных исследований.
- Постановление Правительства Российской Федерации от 09 июня 2015 г. № 569 «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе».

Список использованной литературы:

- Российское зарубежье во Франции, 1919-2000: биогр. слов.: в 3 т./ под общ. ред. Л. Мнухина, М. Авриль, В. Лосской. -М.: Наука; Дом-музей Марины Цветаевой, 2008.
- Г. Шумкин. «Кто Вы, госпожа Чайковская? К вопросу о судьбе царской дочери Анастасии Романовой», 2014 г. стр. 125,140,147 Издательство: «Баско». Екатеринбург.
- Электронный путеводитель Крымvokrugsveta.ru. Галина Путнина. С Алуштой связанные судьбы.
- Дневник Императора Николая II. М., 1991. С. 618
- Спиридович А.И. Великая война и Февральская революция. 1914–1917. Нью-Йорк. Т. 1. 1960. С. 27.
- *Панкратов В.С. С Царем в Тобольске // Былое. Л., № 25/26. С. 145, 156.*
- Великая Война и Февральская революция. Всеславянское Изд-во Нью Йорк, 1961.

- С.Б. Филимонов. // Интеллигенция в Крыму.
- Владимир Ежов, доктор мед. наук, профессор, Общественный фонд «Ялтинские энциклопедии».
- Архитектор Н. Краснов: известный и неизвестный. Акварели и фотографии. 2-е изд. перераб. и доп./Сост. О.П. Ткачук, Л.М. Иванова, З.Г. Ливицкая, Л.В.Петренко, Т.М. Коноплянко. – Симферополь: Н.Оріанда, 2014.
- А.М. Горностаев. Александровский дворец в Царском Селе. 1847 г.
- Ялта и ее ближайшие окрестности (справочная книжка) издания Н.Р. Лупандиной. Ялта, 1897 г., сс. 133, 137, 170, 188, 192,194, 216.
- Архитектор Высочайшего Двора (книга о Н. П. Краснове) / Н. Н. Калинин, М. А. Земляниченко, А. Кадиевич. — Симферополь: Бизнес-информ, 2004.
- Калинин Н., Земляниченко М. Николай Петрович Краснов // Архитектура СССР. — 1990. — N 4. — С. 88—94.
- Шкаламера Ж. Краснов в Югославии // Архитектура СССР. — 1990. — N 4. — С. 95.
- Зоя Пожетных. «Путешествие из Коломны в Тавриду», газета Благовестник, № 1 (165) январь, 2007 года.
- Газета «Крымский курьер» за 1899 год (21.07.1899).
- Григорий Москвич. Ялта в 1904 году. Иллюстрированный практический путеводитель по Ялте и окрестностям. Одесса, 1904 г., с.89.
- Указатель владений по улицам города Ялты по плану 1905 года. Ялта, 1908г., с.47
- Валерий Туров. Наше прошлое на дне расстрельной Ялты, - газета «Крымское время» от 27 мая 1997 г., с. 3.
- Историко-краеведческий альманах «Старая Ялта», № 1 (34-36), 10.12.2015 г., стр. 24-30.
- РГИА. Ф. 525. Оп. 2 (217/2715). Д. 156. Л. 1,2,7,17 // Кострицкий Сергей Сергеевич, коллежский регистратор – зубной врач. 25 мая 1914 г.
- РГИА. Ф. 525. Оп. 3. Д. 32. Л. 23 // Отчеты по суммам бывшего великого князя Алексея Николаевича за 1916 г.
- ГА АРК Ф. 522, оп. 1 д. 2018, д. 2019.
- ГА АРК, ф. Р-2058, оп.7, д.72. (Переписка с управлением коммунальных служб Крыма о муниципализации строений в Ялте), ф. Р-114, оп.2, д.1164, л.106.

14. Обоснование вывода экспертизы.

Экспертное заключение подготовлено по результатам изучения и анализа представленных на экспертизу и собранных Экспертом документов, обосновывающих включение / отказ во включении Объекта в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, дополнительных историко-библиографических и историко-архивных изысканий, натурного (визуального) обследования Объекта и основано на содержании Федерального закона от 25 июня 2002 года 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Проведенные исследования и изученные материалы дают необходимую полноту и информативность для вынесения решения, обладают объективностью в освещении истории и подходам к оценке историко-культурной и архитектурно-художественной значимости Объекта.

Объект культурного наследия (памятник архитектуры) — «Дом С.С. Кострицкого, 1894-1896 гг.» расположен по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Ялта, ул. Боткинская, 7, литер «А» обладает архитектурно-градостроительной и историко-культурной ценностью.

15. Вывод экспертизы.

На основании анализа научно-исследовательской документации: «Объект культурного наследия — памятник архитектуры Дом С.С. Кострицкого, 1894-1896 гг., расположен по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Ялта, ул. Боткинская, 7, литер «А». Проект предмета охраны и определения границ территории», а также историко-архивных и библиографических, натурных исследований, выполненных мною, считаю целесообразным и возможным признать, что предоставленный на экспертизу проект предмета охраны и определения границ территории полно описывает все содержащиеся в объекте культурного наследия аспекты его историко-культурной ценности, зафиксированные в ст. 3 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 №73-ФЗ, в том числе всю сумму особенностей, определяющих целостность, своеобразие, историческую значимость объекта культурного наследия (положительное заключение).

Экспертиза считает обоснованным включение объекта культурного наследия в Единый Государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве памятника архитектуры муниципального значения.

Рекомендуемое название - «Бывший дом Г.А. Яновского, 1894-1896 гг.».

Рекомендуемые границы территории объекта:

А-Б - восточная: вдоль капитальной стены восточного фасада с учета разборки поздней пристройки до точки пересечения с границей земельного участка согласно планам БТИ;

Б-В - южная: вдоль южной границы существующего земельного участка до внутренней границы тротуара по улице Боткинская;

В-Г - западная: от внутренней границы тротуара вдоль красной линии улицы Боткинской до внутренней границы местного проезда;

Г-Д - северная: от внутренней границы тротуара ул. Боткинской вдоль внутренней границы местного проезда к пансионату «Киев» до внешней границы отмотки восточного фасада.

Рекомендуемый режим использования территории объекта культурного наследия:

На территории объекта культурного наследия предлагается установить следующие ограничения на использование данной территории:

1. В границах территории объекта культурного наследия регионального значения разрешается:

а) проведение работ по сохранению объектов культурного наследия в соответствии с проектами проведения указанных работ, согласованными в установленном порядке

Государственный эксперт _____ М.В. Петросян

государственным органом охраны объектов культурного наследия Республики Крым, на основании его письменного разрешения и задания на проведение указанных работ;

б) осуществление хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности объектов культурного наследия и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения, в том числе проведение работ по благоустройству территорий и реконструкции инженерных коммуникаций, по согласованию с государственным органом охраны объектов культурного наследия Республики Крым.

2. В границах территории объекта культурного наследия регионального значения запрещается:

а) снос объектов культурного наследия и осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объектам культурного наследия;

б) проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, за исключением работ по сохранению объектов культурного наследия, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности объектов культурного наследия и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения;

в) прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, линий телефонной связи и другого) надземным способом и по фасадам зданий.

ПРОЕКТ ПРЕДМЕТА ОХРАН

Датировка — дата создания объекта (1894-1896 гг.)

Историко-художественная ценность — объект культурного наследия представляет интерес своими архитектурными и декоративными характеристиками. Здание выполнено в стиле модерн.

Авторство — архитектор проекта Н.П. Краснов

Градостроительная ценность — главный фасад дома является логичным дополнением исторической линейно-пространственной структуры улицы Боткинской, одной из старейших улиц Ялты. (она появилась на карте города в середине 1870-ых годов).

Градостроительные характеристики:

- местоположение здания — на приусадебном участке с отступом на 2,7 м от улицы Боткинской;

- габариты, силуэт (с учетом воссозданного мезонина).

Архитектурные и конструктивные характеристики:

- объемно-пространственная композиция сложной конфигурации в плане одноэтажного здания с подвалом;

- композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов: местоположение, форма, размер оконных и дверных проемов, горизонтальный карниз между цокольным и первым этажом, профилированная тяга в верхней части оконных проемов, венчающий карниз по периметру здания, виды отделки фасадной поверхности с учетом данных на период строительства (штукатурка по гладкой поверхности);

- материал, характер заполнения, рисунок, колористическое решение заполнений оконных проемов 1-го этажа и дверного проема главного входа с улицы Боткинской;

- колонны с лепным декором, фланкирующие главный вход в здание;

Государственный эксперт _____ М.В. Петросян

- колористическое решение фасадов на дату строительства;
- объемно-планировочное решение – пространственно-планировочная структура интерьеров в пределах капитальных стен;
- конструктивные элементы — месторасположение и материал капитальных каменных стен, месторасположение плоских перекрытий;
- месторасположение, конфигурация, габариты внутренней деревянной лестницы в подвал и на крышу (утраченный мезонин).

Проект предмета охраны может конкретизироваться при изменении степени исследованности памятника.

Я, Петросян Меружан Варанцович, в соответствии с законодательством Российской Федерации несу ответственность за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем акте государственной историко-культурной экспертизы.

Список приложений:

- Карта (схема) границ территории объекта культурного наследия.
- Координаты характерных точек к карте (схеме) границ территории Объекта культурного наследия
 - Предмет охраны объекта культурного наследия.
 - Охранный договор от 11 октября 2011 г.
 - Приложение к охранному договору (паспорт, учетная карточка ОКН, акт технического состояния от 22 августа 2011 г.).

Государственный эксперт

М.В. Петросян

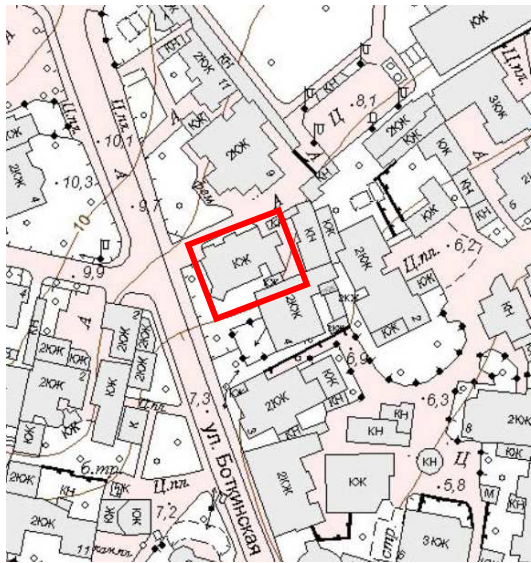

Приложение № 1

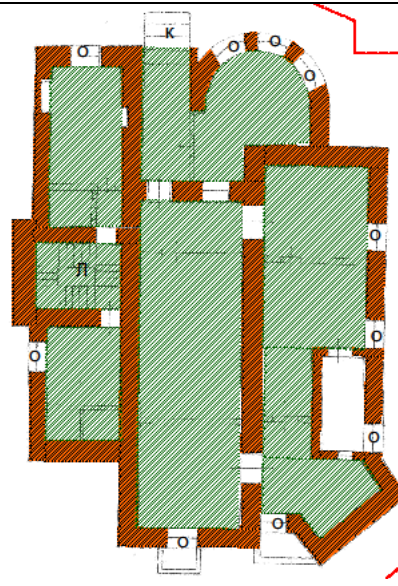
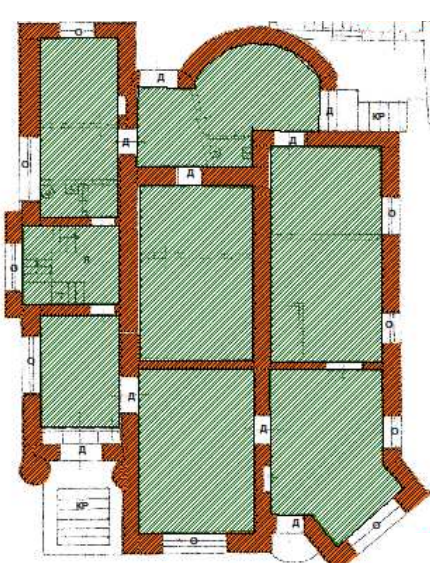

к акту государственной историко-культурной
экспертизы проекта предмета охраны и
определения границ территории **ОКН**
памятника архитектуры «Дом С.С. Кострицкого, 1894-
1896 гг.», Республика Крым, г. Ялта,
ул. Боткинская, 7, литер «А»
(поставлен на государственный учет Приказом
Министерства культуры Украины от 20.01.2012 №45,
учетный № 4768-AP)




ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ



№№ п/п	Видовая принадлежн ость предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	Нематериальные особенности объекта культурного наследия		
1.1.	Датировка	дата создания объекта 1894-1896 гг.	
1.2.	Историко-художественная ценность	объект культурного наследия представляет интерес своими архитектурными и декоративными характеристиками. Здание выполнено в стиле модерн.	 <p>На фоне красноармейцев – дом Яновского (Боткинская, 7), 1922 г.</p>
1.3.	Авторство	архитектор проекта – Николай Петрович Краснов— академик архитектуры, главный архитектор города Ялты, автор проекта Ливадийского дворца.	


Государственный эксперт _____ М.В. Петросян

2.	Материальные особенности объекта культурного наследия		
2.1.	Градостроительные характеристики		
2.1.1.	Местоположение здания	В историческом центре города по улице Боткинской на приусадебном участке на расстоянии 2,7 м от красной линии	
2.1.2.	Силуэт, габариты	<p>Здание одноэтажное с подвалом и мезонином, каменное, сложной конфигурации. Габаритные размеры в плане 11,00х15,00 м. Высота здания 3,2 м, подвала 3,0 м.</p> <p>Охраняются силуэт и габариты (с учетом воссозданного мезонина).</p>	
2.2.	Архитектурные и конструктивные характеристики		
2.2.1.	Объемно-пространственная композиция	одноэтажное с подвалом, сложной конфигурации в плане здание.	Схема подвала



		одноэтажное с подвалом, сложной конфигурации в плане здание.	 <p>Схема 1-го этажа</p> 
2.2.2.	Композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов	Главный (западный) фасад по ул. Боткинской – местоположение, форма, размер оконных и дверных проемов, балкон, междуэтажные тяги и венчающий карниз, крыльцо	

		<p>Боковой (южный) фасад – местоположение, форма, размер оконных проемов, междуэтажные тяги, венчающий карниз</p>	
		<p>Боковой (северный) фасад - местоположение, форма, размер оконных проемов, междуэтажный и венчающий карниз</p>	
		<p>Дворовой (восточный) фасад после разборки поздних пристроек - сохраняется первоначальный вид (фрагмент выделен красным пунктиром) – местоположение, форма, венчающий карниз.</p> <p>Пристроенный объем слева в предмет охраны не входит (подлежит разборке)</p>	

		<p>Входная дверь на главном фасаде по ул. Боткинской – конфигурация, материал, рисунок заполнения дверного проема (двухстворчатая, деревянная, остекленная, с глухими нижними филенками)</p> <p>Декоративное оформление главного входа - колонны с лепным декором - местоположение, форма, габариты</p>	 <p>A photograph of the main entrance door, which is a dark wood double door with glass inserts. It is flanked by decorative stone columns and has a small set of stone steps leading up to it.</p>
		<p>Бетонное крыльцо, ступени мраморные – местоположение, размер, форма, отделка, количество ступеней</p>	 <p>A photograph showing the concrete porch and the marble steps leading up to the entrance. The steps are made of dark, polished stone. A green metal railing is visible on the left side of the steps.</p>

		Кованное ограждение балкона на главном фасаде – местоположение, форма, размер, материал	
		Оконный проем на главном фасаде в стиле «модерн» – местоположение, форма, материал, размер, отделка	
		Карниз в уровне цокольного этажа – местоположение, конфигурация, габариты	

		<p>Венчающий карниз и профилированная тяга в верхней части оконных заполнений – местоположение, конфигурация, габариты</p>	
		<p>Прямоугольные оконные проемы - местоположение, форма, материал, размер, отделка, количество</p>	

		Дверь межкомнатная - местоположение, форма, материал, размер, отделка, количество	
2.2.3.	Объемно-планировочное решение	Пространственно-планировочная структура интерьеров в пределах капитальных стен	
2.2.4.	Конструктивные элементы	Капитальные каменные стены – месторасположение, материал. Перекрытия междуэтажные плоские – месторасположение	
2.2.5.	Лестницы	Внутренняя лестница – местоположение, конфигурация, габариты	

Государственный эксперт

М.В. Петросян

Государственный эксперт _____ М.В. Петросян

ПРИЛАГАЕМЫЕ ДОКУМЕНТЫ:

1. Охранный договор от 11 октября 2011 г.
2. Приложение к охранному договору (паспорт, учетная карточка ОКН, акт технического состояния от 22 августа 2011 г. № 2)
3. Договора купли-продажи от 14.09.2012 г., регистр. № 2253; от 18.05.2011 г., регистр. № 1432; от 27.11.2013 г., регистр. № 1660.
4. Кадастровые паспорта от 20.03.2015 г. №№ 90-02/2015-67165, 90-02/2015-67169, 90-02/2015-67173.
5. Инвентарное дело БТИ по состоянию на 14 февраля 2012 г.



У К Р А Ї Н А

АВТОНОМНА РЕСПУБЛІКА КРИМ

РАДА МІНІСТРІВ

**РЕСПУБЛІКАНСЬКИЙ КОМІТЕТ З ОХОРОНИ
КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ**

**ОХОРОННИЙ ДОГОВІР
на пам'ятку культурної спадщини**

«11» січня 20 11 р.

місто (селище)

м. Сімферополь

Колишня вілла (будинок С.С.Кострицького),
споруда 1894-1896 рр.,
пам'ятка архітектури та містобудування місцевого значення,
взята на державний облік рішенням Кримського обліконкому від 19.02.1991 №39,
розташована: АР Крим, м. Ялта, вул. Боткінська, 7, літер «А»

(назва пам'ятки, державний обліковий номер, рішення про постановку на державний облік)

будь-яких земляних робіт на території пам'ятки без спеціального письмового дозволу органу охорони.

6. Не використовувати пам'ятку (її частину) як постійне або тимчасове житло, якщо таке використання не передбачено цим договором.

7. Погоджувати в установленому порядку з органом охорони розміщення реклами, інших написів та позначок на пам'ятці, її частинах та елементах, на її території та в її охоронній зоні.

8. Забезпечувати доступ до пам'ятки з метою її екскурсійного відвідування у:

відповідно з графіком роботи (додається)

(дні тижня та години відвідування; максимально допустима кількість

зовні відвідування забезпечено без перешкод

відвідувачів, що можуть одночасно перебувати в приміщенні пам'ятки та на її території)

9. Безперешкодно допускати представників органу охорони чи уповноважених ним осіб для здійснення контролю за виконанням правил утримання зазначеної пам'ятки (її частини), її території та зон охорони або для її наукового обстеження.

10. негайно повідомляти орган охорони про будь-яке руйнування, пошкодження, аварію чи іншу обставину, що заподіяла шкоду пам'ятці (її частини), і своєчасно вживати заходів для приведення пам'ятки (її частини) в належний стан.

11. Своєчасно проводити поточний та капітальний ремонт пам'ятки (її частини) і роботи з упорядкування території пам'ятки. Виконувати реставраційні, ремонтні та інші роботи в терміни, передбачені пунктом 13 цього договору, а у разі потреби — в терміни, визначені окремим розпорядженням органу охорони.

12. Проводити реставраційні, ремонтні та інші роботи відповідно до науково-проектної документації затвердженої в установленому порядку, за письмовим дозволом органу охорони. Копії матеріалів про проведення обміру та дослідження пам'ятки, а також науково-проектну документацію безоплатно передавати органу охорони в 10-денний термін після її затвердження.

13. З метою збереження пам'ятки та створення належних умов для її використання користувач (власник) зобов'язаний виконати такі роботи:

№ п/п	Вид роботи	Термін виконання	Примітка
1	Виконати проект ремонтно-реставраційних робіт на пам'ятку;	2011-2012 рр.	Всі
	Розміщення реклами на пам'ятці погоджується з Рескомитетом.		роботи,
2	Провести ремонтно-реставраційні роботи на пам'ятці і прилеглої до неї території.	2012-2015 рр.	повинні погоджуватися
3	По закінченню ремонтних робіт скласти новий акт технічного стану відповідно до вимог постанови КМУ від 28.12.2001 р. №1768.	2015 р.	з Рескомитетом
4	Утримувати та використовувати пам'ятку відповідно до умов цього охоронного договору та вимог законодавства в сфері охорони культурної спадщини України.	постійно	АР Крим з охорони культурної спадщини

14. У разі самовільного проведення користувачем (власником) робіт, пов'язаних з перебудовою чи переробленням, які призвели до спотворення пам'ятки, її території чи охоронних зон, їх наслідки повинні бути усунути за рахунок користувача (власника) в терміни, визначені письмовим розпорядженням органу охорони.

15. У разі невиконання користувачем (власником) вимог законодавства та умов цього договору орган охорони накладає в установленому порядку на користувача (власника) штрафні санкції відповідно до діючого законодавства України, а також зобов'язує користувача (власника) відшкодувати завдані ним збитки.

Примітка. Охоронний договір може містити й інші заходи щодо забезпечення збереження пам'ятки згідно із законодавством.

Інші умови

1. Утримувати та використовувати пам'ятку відповідно до вимог закону України «Про охорону культурної спадщини» та інших нормативно-правових документів з питань охорони культурної спадщини.
2. Необхідність проведення робіт на пам'ятці передбачені п. 13 цього договору обумовлені актом технічного стану, який додається. Після проведення цих заходів, підготувати новий акт технічного стану на пам'ятку, яким буде визначено заходи по збереженню пам'ятки та створення належних умов для її подальшого використання.

Контроль за виконанням цього договору здійснює Лазарєва А.С. – начальник архітектурно-реставраційного відділу Республіканського комітету Автономної Республіки Крим з охорони культурної спадщини (прізвище, ім'я, по батькові, посада відповідальної особи органу охорони)

Додатки: 1. Акт технічного стану від 22.08.2011 р. № 2

2. Історична довідка.
3. Фотофіксація.
4. Генеральний план земельної ділянки.
5. Правоустановча документація.
6. Паспорт та облікова картка на пам'ятку.

Орган охорони Рескомітет АР Крим з охорони культурної спадщини, 95011, м. Сімферополь, вул. Гоголя, 14; код ОКПО 33713469, р/р 35419002000936 в ГУ ДКУ АР Крим м. Сімферополь, МФО 824026 (юридична і поштова адреси, ідентифікаційний код, інші реквізити, розрахунковий рахунок)

Користувач (власник) ТОВ «Інформаційний центр телерадіомовлення «Інформцентр», 98600, АР Крим, м. Ялта, вул. Боткінська, 7; код ОКПО 32290235, р/р 2600100137942 філія ВАТ «Укресімбанк» в АР Крим, МФО 324786 (юридична адреса, ідентифікаційний код, інші реквізити, розрахунковий рахунок)

Для пам'яток місцевого значення

ПІДПИСИ СТОРІН

Користувач
(власник)

А.І.КОВАЛЬОВА

(підпис)



20 11 р

Перший заступник голови
Республіканського комітету АР Крим з
охорони культурної спадщини

НА ПЕРЕСАДЬКО

(підпис)



20 11 р

Республіканський комітет АР Крим з охорони
культурної спадщини
(найменування державного органу охорони пам'яток)

Додаток до охоронного договору
від "11" октября 2011.

АКТ № 2

від "22" августа 2011 р.

технічного стану пам'ятки історії та
культури та визначення плану робіт з пам'ятки
та благоустрою його території

Государственный эксперт _____ М.В. Петросян

2. Стан зовнішніх архітектурно-конструктивних елементів пам'ятки:

а) загальний стан – задовільний, потрібні ремонтно-реставраційні роботи з відновленням первинного виду пам'ятки.

б) фундаменти – стрічкові, складені з бутового каменю скельних порід на цементно-вапняному розчині, є стінами підвальної частини будинку. Стан задовільний ремонтні роботи не потрібні.

в) цоколі й вимощення біля них Цоколь пізніше оштукатурений «під шубу» і пофарбований, спостерігаються тріщини і обрушення штукатурки. Стан незадовільний, потрібні ремонтно-реставраційні роботи. Вимощенням уздовж північного фасаду є тротуарне покриття з асфальтобетону, уздовж інших фасадів – бетонне, стан задовільний.

г) стіни - виконані з буту скельних порід і дрібнопористого твердого каменю-черепашнику, гладенько оштукатурені і пофарбовані, пізніше фасади оштукатурені «під шубу» і пофарбовані у сірий колір. Стан не задовільний спостерігається обрушення штукатурного шару, потрібні ремонтно-реставраційні роботи фасадів.

д) дах (крокви, обрешетування, покрівлі, водостічні жолоби і труби) - багато скатний, за конструкціями дерев'яний – крокви приставні, покриття покрівлі з металевих листів, частково спостерігається течія покрівлі і міста пізніх ремонтів. Дах потребує ремонтних робіт. Водостічні жолоби і труби в задовільному стані.

е) голови, намети, їх конструкції та покриття - немає.

є) зовнішніс декоративне оздоблення (облицювання, фарбування, різні прикраси, карнизи, колонки, пілястри, ліпнина, скульптура, живопис на фасадах) Архітектурно-декоративного оформлення збереглося двох фасадів: західного, що виходить на вулицю, і південного. Створення ошатного образу будівлі, досягнуте застосуванням архітектурного стилю модерн, якому характерна асиметрична композиція побудови фасадів будівлі. Площина головних фасадів розчленована по горизонталі карнизом, підкреслюючи цокольну частину будинку, та фактурною профільованою тягою, котра проведена у верхній частині віконних отворів. Верх стін завершується нескладним карнизом. Членування вікон та дверей головного фасаду підкреслено особливості стилю модерн. Головний вхід до будинку фланкують колони прикрашені ліпним декором. Очевидьки, декоративне вбрання над входом, втрачено. Дворовий (східний) фасад, нині зазнав змін через прибудову і має непривабливий вигляд. Стіни фасадів оштукатурені «під шубу» з подальшим пофарбуванням.

3. Стан внутрішніх архітектурно-конструктивних і декоративних елементів пам'ятки:

а) загальний стан – незадовільний, інтер'єри приміщень не збереглися, нині облаштування пізнішого періоду, в приміщеннях спостерігаються замочування стін і стелі, потрібні ремонтно-реставраційні роботи.

б) перекриття (плоскі, склепінні) – плоскі по дерев'яним балкам, над одним приміщенням, там де була влаштована тераса - бетонне перекриття по металевим балкам, стан задовільний.

в) підлоги – у підвальних приміщеннях – бетонні, лінолеум і керамічні; на 1-ому поверсі – паркет і по дошатаму настилу пізніше виконане покриття лінолеумом.

г) стіни, їх стан, зв'язки – виконані з каменю - черепашнику з подальшим штукатуренням і пофарбуванням, пізніше частково облицюванні керамічною плиткою, зашиті по каркасу пластиком та деревинною панеллю. Нині спостерігається тріщини і обрушення штукатурки, потрібні ремонтно-реставраційні роботи з відновленням штукатурного шару та фарбування по приміщенням.

д) стовпи, колони – немає.

е) двері, вікна – дерев'яні, де які в незадовільному стані і потребують ремонту.

є) сходи: – дерев'яні окрашені масляною фарбою, потрібні ремонтно-реставраційні роботи з відновленням первинного виду.

ж) ліпні, скульптурні, та інші декоративні прикраси – немає, зберігся лише камін з де якими змінами в пристосуванні, нині не експлуатується.

4. Живопис (монументальний і станковий) - немає.

5. Предмети прикладного мистецтва (меблі, освітлювальні прилади, різьба по дереву, металу та ін.): немає.

6. Сад, парк, ворота, огорожа: немає.

Ми, що підписалися нижче, представник Рескомітету АР Крим з охорони культурної спадщини
(найменування державного органу охорони пам'яток)

Начальник архітектурно-реставраційного відділу Лазарева А.С.
(посада, прізвище, ім'я, по батькові)

з одного боку, і представник ТОВ «Інформаційний центр телерадіомовлення «Інформцентр»
(найменування підприємства, установи, організації, що використовують пам'ятку)

Керівник Ковальова А.І.
(посада, прізвище, ім'я, по батькові)

Представник МПП «Калео» м. Сімферополь
(найменування проєктної організації)

Керівник Сідлецька Т.В.
(посада, прізвище, ім'я, по батькові)

з іншого боку, склали цей акт у тому, що цього числа нами проведений технічний огляд пам'ятки архітектури та містобудування місцевого значення, Колишня вілла (будинок С.С. Кострицького) друга половина XIX ст. – початок XX ст., по вул. Боткінська № 7 (літ. «А») у м. Ялті. Рішенням Кримського облвиконкому від 19.02.1991 р. № 39.
(найменування та адреса пам'ятки)

що передається з охоронного договору в користування ТОВ «Інформаційний центр телерадіомовлення «Інформцентр» відповідно до договору купівлі-продажу (1432) від 18.05.2011 р., реєстративний № 34209275 нежитлові приміщення будинку літ. «А» і літ «А'» загальною площею – 346,2 кв.м., в тому числі в пам'ятки літ. «А» загальною площею – 317,4 кв.м., у пізній прибудові літ. «А'» яка не є пам'яткою загальною площею – 28,8 кв.м.,
(найменування користувача пам'ятки)

У результаті огляду пам'ятки встановлено

1. ТЕХНІЧНИЙ СТАН ПАМ'ЯТКИ

1. Загальний стан пам'ятки: Задовільний, потрібні ремонтно-реставраційні роботи з відновленням первинного виду пам'ятки.
(коротка характеристика, стан пам'ятки історії та культури, довідка про дати та історію його споруд)

Будівля, розташована по вул. Боткінській № 7 у м. Ялта, належала доктору Григорію Аркадійовичу Яновському. На придбаній у 1894 р. ділянці Г.А. Яновський збудував два будинки – прибутковий і власницький, а також будиночок для сушильні. Обидві будівлі будувалися за проєктами, складеними архітектором М.П. Красновим. Власницький будинок побудований (імовірно в 1894 р.) до кінця XIX століття і за вигодами був не гірше від прибуткового. Це була затишна одноповерхова будівля з високим підвалом у стилі модерн, з терасою, що виходила на південь і балкончиком на західному (головному) фасаді. Будівля відступала від вулиці на ухвалені 2,7 метри, між ним і тротуаром росли акуратно стрижені кущі лавра благородного. У 1913 році ділянка оцінювалася в 35 700 золотих рублів, а будівлі – у 41 000 золотих рублів. Яновський проживав у своєму будинку аж до муніципалізації 1920 року, але в наступному 1921 році обидва будинки, що складаються з 25 кімнат площею 509 кв. м. здали йому ж в оренду до 1926 року. Як надалі склалася доля Яновського невідомо, але згідно з документами уся колишня нерухомість доктора в 1930 році була передана в Месткуртрест. У радянські роки колишня дворова ділянка з двома будинками Яновського зазнала територіальних змін, перетворившись на два домоволодіння: № 7 і № 9. Багато років, будівля пам'ятки використовувалася під розміщення радіовузла, а в пізній прибудові розміщувалася редакція проводового мовлення. За час свого існування, будівля підлягала ремонтним роботам з незначним переплануванням, а також зі східного боку будинку примкнула пізня прибудова. Зараз будівлю планується використовуватися для розміщення ТОВ «Інформаційний центр телерадіомовлення Інформцентр». Будівля колишнього житлового будинку одноповерхова, з підвалом та мезоніном, складної конфігурації у плані, окремо розташована, вільно розпланована.

II. ПЛАН РЕМОНТНО-РЕСТАВРАЦІЙНИХ РОБІТ І БЛАГОУСТРОЮ ТЕРИТОРІЇ ПАМ'ЯТКИ АРХІТЕКТУРИ І МІСТОБУДУВАННЯ.

З метою збереження пам'ятки та створення нормальних умов для її використання «Орендар-користувач» зобов'язаний провести наступні роботи:

№ п/п	Найменування ремонтно-відновлювальних робіт та технічної документації	Терміни виконання	Примітки
1	Виконати проект ремонтно-реставраційних робіт з пам'ятки.	2011-12 рр.	За погодженням з Рескомітетом АРК з охорони культурної спадщини.
2	Провести ремонтно-реставраційні роботи з пам'ятки і прилеглої до неї території	2012-15 рр.	
№ п/п	Найменування ремонтно-відновлювальних робіт та технічної документації	Терміни виконання	Примітки
3	По закінченню ремонтних робіт скласти Акт технічного стану відповідно Постанови КМ України від 28.12.01 р. № 1768.	2015 р.	
4	Утримувати та використовувати пам'ятку згідно з умовами охоронного договору та вимогами Закону України "Про охорону культурної спадщини"	Постійно.	

Примітка: Виконання робіт дозволяється тільки відповідно до погодженої документації, за письмовим дозволом і під спостереженням державного органу охорони пам'яток.

III. ОСОБЛИВІ УМОВИ ВИКОРИСТАННЯ ПАМ'ЯТКИ

1. Будівля може використовуватися тільки як - Адміністративний заклад з розміщення Інформаційного центру телерадіомовлення.

з дотриманням умов, передбачених ст. Закону України "Про охорону культурної спадщини"

2. Всі справжні матеріали обстежень, обмірів, фіксації, проектів, висновків, звітів, що виконуються проектними конторами або майстернями реставрації пам'яток на замовлення «Користувача», у міру їх виготовлення, передаються «Користувачем» У Республіканський комітет АР Крим з охорони культурної спадщини
(найменування державного органу охорони пам'яток)

У 10-денний термін після їх отримання, безоплатно.

ДОДАТКИ :

1. Копія з генплану ділянки в масштабі 1:500.
2. Поверхові плани в масштабі 1:200.
3. Історична довідка.
4. Фотофіксації.
5. Паспорт.
6. Облікова картка.

Представник «Користувача»
ТОВ «Інформаційний центр
телерадіомовлення «Інформцентр»
Керівник Ковальова А.І.
(Підпис)

Виконавець МПП «Калео»
Керівник Сідлецька Т.В.
(Підпис)

Представник Рескомітету АР Крим з
охорони культурної спадщини
(Підпис)

Затверджено
Наказом Міністерства культури та державного будівництва
13.05.04 №295/104



МІНІСТЕРСТВО КУЛЬТУРИ УКРАЇНИ
ДЕРЖАВНА СЛУЖБА З ПИТАНЬ НАЦІОНАЛЬНОЇ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

ПАСПОРТ

об'єкта культурної спадщини

Колишня вілла (будинок С.С. Кострицького)
(найменування об'єкта)

вид	тип	категорія пам'ятки
архітектури та містобудування	споруда	місцевого значення

1. Дата утворення об'єкта:

з 1894 по 1896 рік.

2. Місцезнаходження об'єкта:

АР Крим м. Ялта, вул. Боткінська № 7 літ. «А».

3. Охоронний № пам'ятки:

4. Дати і № рішень, відповідно до яких об'єкт узятий на державний облік та визначено категорію пам'ятки:

Рішення Кримського облвиконкому від 19.02.1991 р. № 39.

5. Наявність охоронних дошок, охоронних знаків, інших інформаційних написів, позначок:

Немає.

6. Власник:

Приватна. ТОВ «Інформаційний центр телерадіомовлення «Інформцентр» відповідно до договору купівлі-продажу (1432) від 18.05.2011 р., реєстративний № 34209275 нежитлові приміщення будинку літ. «А» і літ «А¹» загальною площею – 346,2 кв.м., в тому числі в пам'ятки літ. «А» загальною площею – 317,4 кв.м., у пізній прибудові літ. «А¹» яка не є пам'яткою загальною площею – 28,8 кв.м.

7. Користувач:

ТОВ «Інформаційний центр телерадіомовлення «Інформцентр»
м. Ялта 98600, вул. Боткінська, № 7, тел. керівника 234910.

8. Охоронний договір:

11.10.2011.

9. Функціональне використання:

сучасне	первісне	інші (протягом часу існування об'єкта)
Адміністративний заклад з розміщення Інформаційного центру телерадіомовлення.	Житловий будинок	Будинок з розміщенням радіовузла

10. Історичні дані про об'єкт:

Будівля, розташована по вул. Боткінській № 7 у м. Ялта, належала доктору Григорію Аркадійовичу Яновському. На придбаній у 1894 р. ділянці Г.А. Яновський збудував два будинки – прибутковий і власницький, а також будиночок для сушильні. Обидва будівлі будувалися за проектами, складеними архітектором М.П. Красновим. Власницький будинок побудований (імовірно в 1894 р.) до кінця XIX століття і за вигодами був не гірше від прибуткового. Це була затишна одноповерхова будівля з високим підвалом у стилі модерн, з терасою, що виходила на південь і балкончиком на західному (головному) фасаді. Будівля відступала від вулиці на ухвалені 2,7 метри, між ним і тротуаром росли акуратно стрижені кущі лавра благородного. У 1913 році ділянка оцінювалася в 35 700 золотих рублів, а будівлі – у 41 000 золотих рублів. Яновський проживав у своєму будинку аж до муніципалізації 1920 року, але в наступному 1921 році обидва будинки, що складаються з 25 кімнат площею 509 кв. м. здали йому ж в оренду до 1926 року. Як надалі склалася доля Яновського невідомо, але згідно з документами уся колишня нерухомість доктора в 1930 році була передана в Месткуртрест. У радянські роки колишня дворова ділянка з двома будинками Яновського зазнала територіальних змін, перетворившись на два домоволодіння: № 7 і № 9. Багато років, будівля пам'ятки використовувалася під розміщення радіоузла, а в пізній прибудові розміщувалася редакція проводового мовлення. За час свого існування, будівля підлягала ремонтним роботам з незначним перебудуванням, а також зі східного боку будинку примкнула пізня прибудова. Зараз будівлю планується використовуватися для розміщення ТОВ «Інформаційний центр телерадіомовлення Інформцентр».

11. Відомості про сучасний стан об'єкта:

Розташування об'єкта і його роль у навколишньому середовищі	Об'єкт розташований у містобудівному середовищі історичної частини міста, що брав активну участь у формуванні забудови вулиці, окремо розташований. Композиційна роль об'єкта у функціонально-спланованій регулярній системі історичної частини міста - рядова.
Ландшафт	Ділянка розташована на південному березі Чорного моря, в 130 метрах від набережної південно-західній частині міста, рельєф спокійний.
Опис об'єкта	Колишній житловий будинок, капітальна споруда, одноповерхова, з підвалом та мезоніном, складної конфігурації у плані, окремо розташована, вільно розпланована. Архітектурно-декоративного оформлення збереглося двох фасадів: західного, що виходить на вулицю, і південного. Створення ошатного образу будівлі, досягнуте застосуванням архітектурного стилю модерн, якому характерна асиметрична композиція побудови фасадів будівлі. Площина головних фасадів розчленована по горизонталі карнизом, підкреслюючи цокольну частину будинку, та фактурною профільованою тягою, котра проведена у верхній частині віконних отворів. Верх стін завершується нескладним карнизом. Членування вікон та дверей головного фасаду підкреслено особливості стилю модерн. Головний вхід до будинку фланкують колони прикрашені ліпним декором. Очевидьки, декоративне вбрання над входом, втрачено. Дворовий (східний) фасад, нині зазнав змін через прибудову і має непривабливий вигляд. Стіни фасадів оштукатурені «під шубу» з подальшим пофарбуванням.
Перебудови, втрати й історичні нашарування	За час свого існування, будівля підлягала ремонтним роботам з незначним перебудуванням, а також зі східного боку будинку примкнула пізня прибудова літ. «А¹», яка не є пам'яткою.
Наявність творів мистецтва та їх опис	Немає
Опис території об'єкта	На території об'єкта розташовується - будинок пам'ятка № 7 літ. «А»; пізня прибудова літ. «А¹», яка не є пам'яткою та господарча споруда літ. «Б» в тісно забудованому подвір'ї, територія з боку вулиці упорядкована.
Загальна оцінка технічного стану об'єкта, дата, № акту технічного стану	Загальний стан задовільний. Акт технічного стану № 2 від 03.08.2011 р. Капітальна споруда. Фундаменти - стрічкові, складені з бутового каменю скельних порід, є стінами підвалу. Стіни несучі, поздовжні і поперечні, складені з буту скельних порід і дрібнопористого твердого каменю-черепашику. Перекриття плоскі, по дерев'яним балкам, над одним приміщенням, там де була влаштована тераса - бетонне перекриття по металевим балкам. Дах багато скатний, за конструкціями дерев'яний – крокви приставні, покриття покрівлі з металевих листів.

Наявність інженерних мереж та інженерного обладнання	Водопровід, каналізація, електропостачання, теплові мережі, зв'язок і сигналізація.
Дата і № довідки про майнову цінність об'єкта, найменування організації, яка провела оцінку, вартість в гривнях	Відповідно до договору купівлі - продажу (1432) від 18.05.2011 р., реєстративний № 34209275 нежитлові приміщення будинку № 7 в літ. «А», літ «А'» і літ. «Б» загальною площею – 394,8 кв.м., та згідно висновку експерта виконаного підприємством «Далекс – Експерт», затвердженого 12.05.2011 р. № 33-П, вартість об'єкту складає – 1 267 400,00 грн.

12. Перелік складових (для комплексу (ансамблю), визначного місця):

Немає

13. Територія об'єкта:

Площа	Під будівлею - 294,0 кв.м.
Опис меж території об'єкта	Ділянка домоволодіння по вул. Боткінській № 7 з заходу обмежується вулицею, з інших сторін територія дворового міста межує з сусідніми маєтками. З півдня примикає домоволодіння № 5, з півночі домоволодіння № 9 по вул. Боткінській, а з сходу межує з територією пансіонату «Київ».

14. Оцінка антропологічної, археологічної, естетичної, етнографічної, історичної, мистецької, наукової чи художньої цінності об'єкта:

Якості об'єкта, завдяки яким він набуває культурної цінності як пам'ятка	Творчий підхід відомого архітектора М.П. Краснова, був спрямований на гармонічне поєднання нових принципів архітектури - вільного компонування і формоутворення об'ємів з декоративними елементами історичних стилів. Планувальна схема, декор, специфіка композиції споруди назавжди залишаться надбанням певного історичного стильового періоду, що не має тенденцій до повторення в подальшій епохи, і тому є цінним.
--	--

15. Зони охорони пам'ятки:

Організація-розробник науково-проектної документації	Зони охорони пам'ятки не визначені.
Дата розробки науково-проектної документації	Немає
Дата і номер документа про затвердження науково-проектної документації	Немає
Короткий опис меж зон охорони із зазначенням площі кожної зони	

16. Наявність науково-проектної документації на об'єкт:

Найменування документації	Рік розроблення	Автор (організація)	Місце зберігання, інв. №
Науково-проектна документація не розроблялась.			

17. Дослідницькі й реставраційні роботи:

Найменування робіт	Рік проведення	Замовник	Виконавець	Підрядна організація
Дослідні та реставраційні роботи не проводились.				

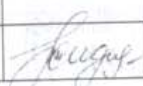
18. Основні джерела відомостей про об'єкт:

Археологічні матеріали	Немає
Іконографічні матеріали	Немає
Архівні матеріали	АГД ПМЗ ч. 912; 913. ГА АРК Ф.522, оп.1, д.2018. ГА АРК Ф.522, оп.1, д.2019.
Бібліографічні матеріали	Лупандина Н.Р. Ялта и ее ближайшие окрестности. Ялта, 1897.

19. До паспорту додаються графічні матеріали та фотофіксація:

Найменування	Кількість	Дата виконання	Виконавець
Генеральний план з позначенням зон охорони	Немає		
Обміри:			
Поперхові плани	2	17.03.2011 р.	КПЯМРБТІ
Креслення фасадів (у разі потреби)	Немає		
Розрізи	Немає		
Фотофіксація:			
Фото загального вигляду	1	липень 2011 р.	МПП "Калео"
Фото фрагментів	6		
Фото деталей			
Фото інтер'єрів	2		
Інше			

Паспорт склав:

Посада та назва організації	Спеціальність, кваліфікаційний рівень	Прізвище, ініціали	Підпис	Дата складання
Керівник МПП "Калео"	Архітектор - реставратор	Сідлецька Т.В.		03.08.2011 р.

Керівник органу охорони культурної спадщини

(ініціали, прізвище, підпис, печатка)



	проведена у верхній частині віконних отворів. Верх стін завершується нескладним карнизом. Членування вікон та дверей головного фасаду підкреслено особливості стилю модерн. Головний вхід до будинку фланкують колони прикрашені ліпним декором. Очевидки, декоративне вбрання над входом, втрачено. Дворовий (східний) фасад, нині зазнав змін через прибудову і має непривабливий вигляд. Стіни фасадів оштукатурені «під шубу» з подальшим пофарбуванням.
Наявність творів мистецтва	Немає.

7. Перелік складових (для комплексу (ансамблю), визначного місця):

Немає.

іджене
рзбуду
295/104

8. Ступінь зхоронності:

Добрий, задовільний, незадовільний, аварійний	Загальний стан задовільний.. Капітальна споруда. Фундаменти - стрічкові, складені з бутового каменю скельних порід, є стінами підвалу. Стіни несучі, поздовжні і поперечні, складені з буту скельних порід і дрібнопористого твердого каменю-черепашнику. Перекриття плоскі, по дерев'яним балкам, над одним приміщенням, там де була влаштована тераса - бетонне перекидання по металевим балкам. Дах багато скатний, за конструкціями дерев'яний — крокви приставні, покриття покрівлі з металевих листів.
---	--

ІНІ

9. Наявність науково-проектної документації на об'єкт:

Найменування документації	Рік розроблення	Автор (організація)	Місце зберігання, інв. №
Науково-проектна документація не розроблялась.			

10. До облікової картки додаються графічні матеріали та фотофіксація:

Найменування	Кількість	Дата виконання	Виконавець
Генеральний план з позначенням зон охорони	Немає		
Обміри:			
Поперхові плани	2	17.03.2011 р.	КПЯМРБТІ
Креслення фасадів (у разі потреби)	Немає		
Розрізи	Немає		
Фотофіксація:			
Фото загального вигляду	1	липень 2011 р.	МПП "Калео"
Фото фрагментів	6		
Фото деталей			
Фото інтер'єрів	2		

Облікову картку склав:

Посада та назва організації	Спеціальність, кваліфікаційний рівень	Прізвище, ініціали	Підпис	Дата складання
Керівник МПП "Калео"	Архітектор - реставратор	Сідлецька Т.В.		03.08.2011 р.

Керівник органу охорони культурної спадщини

(ініціали, прізвище, підпис, печатка)



цокольну частину будинку, та фактурною профільованою тягою, котра

ІНІ
МО
НІЙ
ГОМ
ЬНО
ВОХ
ОГО
МУ
ІНА

СХЕМАТИЧНИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

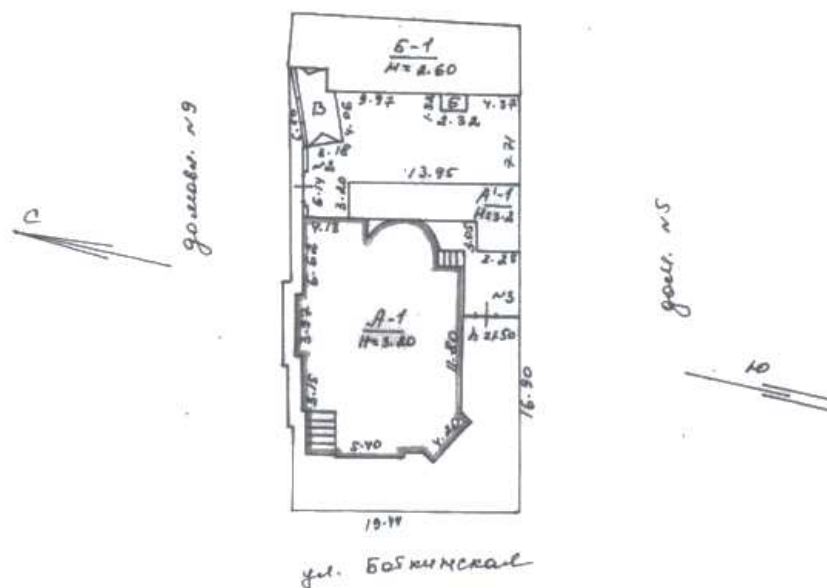
(призначення)

вулиця (провулок, площа) Боткинская

№ 2

місто (селище, село) Львів

Маштаб 1:500



Експлікація							
Літер за планом	Назва будинку, господарських будівель та споруд	Площа земельної ділянки, у т. ч.					
		Загальна площа	Під будинком, господарськими будівлями та спорудами			під зеленими насадженнями	під дорожнім (твердим) покриттям
			усього	під будинком	під господарськими будівлями та спорудами		
1	2	3	4	5	6	7	8
A	Радгосуд	804	418	—	418		386
B	Гараж						
B	Навес						

ПОВЕРХОВИЙ ПЛАН

(призначення)

вуз (проезд, площадь) Боткинская

No 7

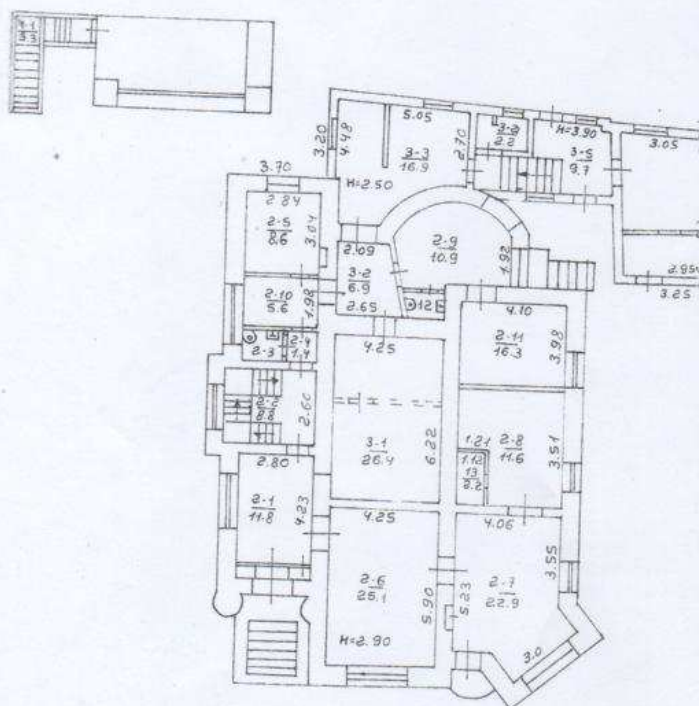
място (селище, село) Ялта

num. fr.

Маштаб 1:200

1 am a te

МЕЗОМАН



Дата підпису складу технік 15.12.1945 Косогов

Перевірив контролер Кравцова Н.В. *Міс.*

Прийняв начальник бюро Ошпенко З.А.

Копію знав технік 14.02.2012 Мирзоева