

Экземпляр № 1

**Заказчик: ООО «Крымская комплексная архитектурно-реставрационная мастерская»**  
**Объект культурного наследия «Дом доходный Я.С.Панченко, конец XIX в.»**  
**по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр. Кирова, 30/ ул. Горького, 2, литер «А».**



## АКТ

**государственной историко-культурной экспертизы Проекта предмета  
охраны памятника архитектуры «Дом доходный Я.С.Панченко, конец XIX в.»  
расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр. Кирова,  
30/ ул. Горького, 2, литер «А».**

(Приказ Министерства культуры Украины от 20.01.2012 № 45)

**Симферополь - 2016 г.**

Государственный эксперт

М.В. Петросян

Экземпляр № 1

**АКТ**

**государственной историко-культурной экспертизы Проекта предмета охраны  
памятника архитектуры «Дом доходный Я.С.Панченко, конец XIX в.»  
расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр. Кирова, 30/  
ул. Горького, 2, литер «А».**

(Приказ Министерства культуры Украины от 20.01.2012 № 45)

«24» ноябрь 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 22.10.2014г. № 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, утвержденном 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: 09.11.2016 г.
2. Дата окончания проведения экспертизы: 24.11.2016 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 Автономной Республики Крым
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 Профиль экспертной деятельности (объекты государственной историко-культурной экспертизы),

Государственный эксперт



М.В. Петросян

Дополнительные сведения	<p>в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия;</li> <li>· документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>· документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>· документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>· проекты зон охраны объекта культурного наследия;</li> <li>· документация, обосновывающая проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.</li> </ul> <p>Лауреат Государственной премии им. А. Спендиарова, член научно-методического совета Госкомитета по охране культурного наследия Республики Крым.</p>
-------------------------	--

**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 ст. 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 2009г. № 569 и постановлением Правительства Российской Федерации от 09 июня 2015г. № 569 «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе».

**7. Объект экспертизы:**

- Объект культурного наследия памятник архитектуры и градостроительства «Дом доходный Я.С.Панченко, конец XIX в.» (Республика Крым, г. Симферополь, пр. Кирова, 30/ ул. Горького, 2, литер «А».)
- Научно-исследовательская документация по объекту культурного наследия «Дом доходный Я. С. Панченко, конец XIX в.» расположенному по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр. Кирова, 30/ ул. Горького, 2, литер «А».
- Проект предмета охраны объекта культурного наследия «Дом доходный Я. С. Панченко, конец XIX в.» (Республика Крым, г. Симферополь, пр. Кирова, 30/ ул. Горького, 2, литер «А».), разработанный ООО «Крымская комплексная архитектурно-реставрационная мастерская», Симферополь, 2016 г.

Государственный эксперт



М.В. Петросян

## **8. Цель экспертизы:**

- Определение и оценка соответствия имеющейся научно-исследовательской документации и разработанного Проекта предмета охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

## **9. Перечень документов, представленных на экспертизу заявителем:**

- Проект предмета охраны объекта культурного наследия «Дом доходный Я.С.Панченко, конец XIX в.» (Республика Крым, г. Симферополь, ул. Пушкина, 18 / ул. Гоголя, 12, литер «А») – 1 том, к которому приложены:
- Паспорт означенного объекта культурного наследия от 08. 02. 2006 г.
- Охранный договор на означенный объект от 28 апреля 2012 г.

## **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 и содержащие сведения об истории сооружения Объекта;
- 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;
- проведены натурные (визуальные) обследования Объекта;
- проведено аналитическое исследование всего комплекса документов и материалов, как переданных Заказчиком, так и собранных Экспертом для определения обоснованности (положительное заключение) / необоснованности (отрицательное заключение) включения Объекта в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и выявления предмета охраны.
- Результаты экспертизы оформлены в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

Государственный эксперт



М.В. Петросян



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

**Сведения о наименовании Объекта:** В имеющейся документации Объект, являющийся памятником архитектуры, фигурирует как «Дом доходный Я. С. Панченко, конец XIX в.»

Здание, расположенное по пр. Кирова, 30/ ул. Горького, 2 (бывшая Дворянская/ Салгирная). На момент определения предмета охраны - охранная зона не разработана. Охранный договор заключен.

Строение каменное, двухэтажное с подвалом, прямоугольное в плане. Расположено по красным линиям квартальной застройки. На данный момент только фасады второго этажа сохранили первоначальную архитектурную отделку. Первый этаж утратил первоначальную отделку, в связи с современной перестройкой помещений под магазины. На фасаде по ул. Горького пристроен стеклянный эркер – вход на лестничную клетку. Фасады второго этажа выполнены в эклектичном стиле типичной южнобережной архитектуры. Многообразную архитектурную и декоративную обработку имеют, лишь парадные, уличные фасады.

Фасады, которые выходят на главные улицы, не симметричны относительно угла здания.

**Сведения о датировке Объекта:** Имеющаяся документация датирует Объект концом XIX в.

**Сведения о местонахождении Объекта:** Числится по адресу: Российская Федерация, г. Симферополь, пр. Кирова, 30/ ул. Горького, 2 лит «А». Расположен на пересечении пр. Кирова и Горького. Здание «Дом доходный Я.С.Панченко, конец XIX в.» занимает угловую позицию.

Земельный участок, на котором расположен Объект, находится в историческом центре г. Симферополя, в зоне регулируемой застройки строгого режима первой степени «Город». Площадь зоны регулирования застройки строгого режима первой степени - «Город» по проекту - 312,22 га, что составляет менее 30 % территории застройки дореволюционного Симферополя и менее 3 % всей территории сегодняшнего Симферополя (в границах города в настоящее время - 10 600 га). В данную зону включены наиболее ценная часть застройки Симферополя XIX и начала XX вв., территория бывшего средневекового поселения Ак-Мечеть XVI-XVIII вв., застройка «Нового города» на правобережье реки Салгир.

Границы исторических ареалов и зон застройки Симферополя утверждены Решением XVII сессии городского совета г. Симферополя от 19 мая 2012.

**Сведения о категории историко-культурного значения Объекта:**

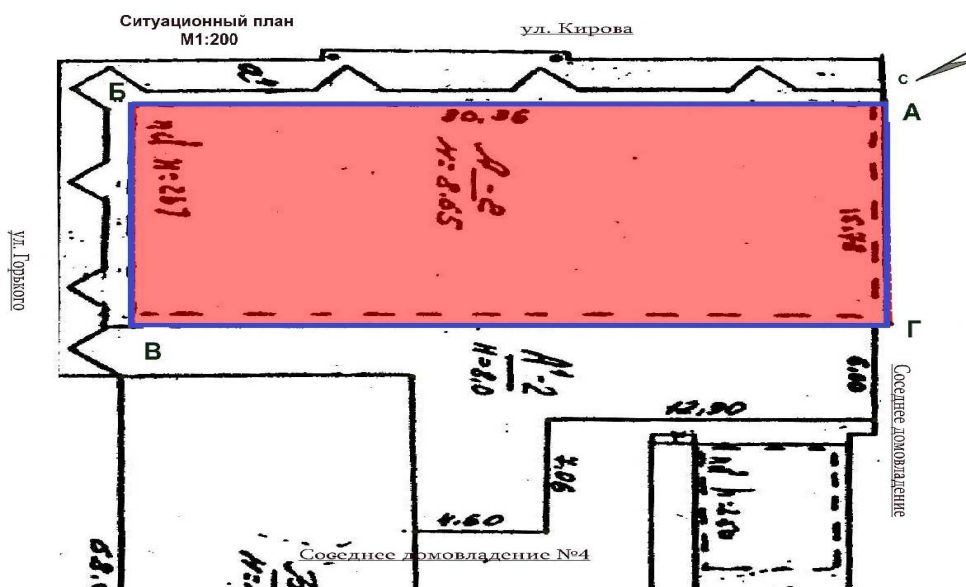
Объект поставлен на государственный учет как памятник архитектуры и градостроительства- Приказ Рескомитета по охране и использованию памятников истории и культуры от 02.04.2001г. №4-ов, рег. №22/308 от 17.04.2001г. ГУ юстиции Минюстиции Украины в АРК. Внесен в государственный реестр недвижимых памятников Украины приказом Министерства культуры и туризма Украины от 20.01.2012 № 45, охранный номер 4756-АР. Охранный договор заключен от 28 апреля 2012 г

Государственный эксперт



М.В. Петросян

**Граница территории Объекта:** Граница территории объекта культурного наследия (памятника) проходит от точки **А** на северо-восток вдоль юго-восточного фасада по пр. Кирова до точки **Б** (расстояние А - Б = 30,36 м); от точки **Б** на северо-запад вдоль улицы Горького до точки **В** (расстояние Б - В = 15,78 м); от точки **В** на юго-запад до точки **Г** (расстояние В - Г = 30,36 м); от точки **Г** на юго-восток до точки **А** (расстояние Г - А = 15,78 м). Смотри ситуационный план М 1:200.



Компосит

*М.В. Петросян*

**Месторасположение Объекта:** - здание, расположенное по пр. Кирова, 30/ ул. Горького, 2 (бывшая Дворянская/Салгирная), было построено в конце XIX в.

Главный фасад обращен в сторону основной транспортной артерии – проспекта Кирова, расположен по границе «красной» линии, боковой - северо-восточный фасад выходит на ул. Горького, остальные фасады выходят в глубь двора. Строение удачно вписано между домами.

**Объемно-планировочное решение:** - строение каменное, двухэтажное с подвалом, прямоугольное в плане. Расположено по красным линиям квартальной застройки. На данный момент только фасады второго этажа сохранили первоначальную архитектурную отделку. Первый этаж утратил первоначальную отделку, в связи с современной перестройкой помещений под магазины. На фасаде по ул. Горького пристроен поздний стеклянный эркер – вход на лестничную клетку. Фасады второго этажа выполнены в эклектичном стиле типичной южнобережной архитектуры. Фасады, которые выходят на главные улицы, не симметричны относительно угла здания.

## ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА

Исследуемый участок, расположенный в районе когда-то большого рынка, существовавшего здесь, застраивался с первой четверти 19 в. Такое раннее его использование подтверждается "Планом губернского города Симферополя Таврической губернии 1845г.". Расположение этого участка диктовало способ использования строений, находившихся на ней: под постоянные дворы, гостиницы, доходные дома, магазины, склады. Доходные дома стали набирать популярность в Европе в начале XIX века, а затем отмечается их появление на территории Российской империи. Успешность доходных домов Москвы, Санкт-Петербурга и Киева, а также спрос на недорогое жилье, которое можно взять в аренду, вызвали строительство аналогичных сооружений в других городах страны. В Симферополе пик строительства доходных домов пришелся на конец XIX – начало XX веков. В число памятников архитектуры занесено 15 доходных домов столицы Крыма. Большая часть из них сохранилась в центре Симферополя. Доходный дом – особенный тип архитектурных сооружений, построенных для сдачи в аренду. Доходные дома включают множество отдельных квартир и обычно занимают весь участок, принадлежащий владельцу. Характерной особенностью доходных домов является типовая планировка комнат и группировка их вокруг лестничных клеток или коридоров. Кроме того, к началу XX века владельцы доходных домов начали украшать парадный вход в здание, а также устраивать колодцы в небольших внутренних двориках.

В настоящее время установлена принадлежность этих владений с 1881 г. семейству Панченко. Они включали и соседнюю территорию по современному адресу - ул. Горького, 4, проданную в начале XX в. под строительство банка 1-го общества взаимного кредита. На 1914 г. на дворовом участке по ул. Дворянской, 2 (современная ул. Горького, 2), на углу улицы Салгирной, 25 (соврем. пр. Кирова, 30) находились 4 строения, владельцем которых был потомственный почетный гражданин Яков Степанович Панченко. 29 июля 1890 г. в

Государственный эксперт



М.В. Петросян

г. Симферополе освящена церковь Рождества Пресвятой Богородицы, построенная при станноприимном доме Таранова-Белозерова. Новая церковь была сооружена на средства ее попечителя, почетного гражданина Симферополя Якова Степановича Панченко. На 1927 год - момент муниципализации строений, их владельцем указан Александр Панченко.

За время владения этим имуществом членов семьи Панченко документально подтверждаются факты существования здесь гостиниц "Швейцария" (на 1884г. - 16 номеров), и "Славянская" (на 1900-1901 гг.), 1904 г. - мебельно-зеркальный магазин Эйдмена и Шейнкара, магазин мужского и дамского платья Исаака Зусмана, а также фотоателье М.П.Шварца (на 1897г.), контора и склад фабрики кавказской и бурочной обуви (к 1914 году), суконно-мануфактурного магазина Ф. Я. Гусикова (на 1915г.), меховой мастерской Штейнера (1919-1920 гг.). Во дворе, со стороны современной улицы Горького, находились жилые квартиры хозяев и дворовые постройки. В газете "Красный Крым" за 4 и 6 февраля 1921 года сообщалось о расположении по ул. Советской, 2 (ныне ул. Горького) сначала гимназии Свищова, затем 3-й советской мужской школы.

В советское время в зданиях по вышеуказанному адресу размещались, в основном, магазины. Достоверно установлено расположение здесь промтоварного № 25 и продовольственного магазинов, фирменного магазина "Обувь", магазинов "Трикотаж" и по продаже бытовой техники. Помещения по ул. Горького, 2 использовались как клуб, сначала работников торговли и потребкооперации, потом просто госторговли. Строения во дворе были заняты под жилье.

Главный фасад здания выходит на пр. Кирова. Здание занимает угловое положение в ряду застройки улиц и примыкает к торцам соседних домовладений. Строение каменное, двухэтажное с подвалом, прямоугольное в плане. Расположено по красным линиям квартальной застройки. На данный момент только фасады второго этажа сохранили первоначальную архитектурную отделку. Первый этаж утратил первоначальную отделку, в связи с современной перестройкой помещений под магазины. На фасаде по ул. Горького пристроен стеклянный эркер – вход на лестничную клетку. Фасады второго этажа выполнены в эклектичном стиле типичной южнобережной архитектуры. Углы здания, акцентированные ризалитами, с полуциркульными пилястрами у внешних углов соединены с полуциркульными окнами ренессанса. Фасад по пр. Кирова украшен также центральным ризалитом и балконом. Ризалиты завершаются прямоугольными парапетами, соединенными между собой ажурными металлическими решетками. Декор фасадов представлен арочным обрамлением оконных проемов, верх стен завершается профилированным карнизом, под которым устроен фриз из аркатурных сухариков.

Фасады, которые выходят на главные улицы, не симметричны относительно угла здания.

Габаритные размеры здания согласно планам БТИ: 15,78х30,36 х8,65 (h) м.

#### **Описание Объекта и его характеристика:**

Здание, расположенное на углу улицы Горького (бывшая Дворянская улица) и проспекта Кирова (бывшая Салгирная улица) - бывший доходный дом, построено в конце XIX в. Участок, расположенный в районе когда-то большого рынка, застраивался с первой четверти

Государственный эксперт



М.В. Петросян

XIX в. Такое раннее его использование подтверждается "Планом губернского города Симферополя Таврической губернии 1845г". Расположение участка диктовало способ использования строений, находившихся на нем: под постоянные дворы, гостиницы, магазины, склады.

В настоящее время установлена принадлежность этих владений с 1881 г. семейству Панченко, они включали и соседнюю территорию по современному адресу - ул. Горького, 4, проданную в начале XX в. под строительство банка 1-го общества взаимного кредита. На 1914г. на участке по ул. Дворянской, 2 (современная ул. Горького, 2), на углу улицы Салгирной, 25 (соврем. пр. Кирова, 30) находились 4 строения, владельцем которых был потомственный почетный гражданин Яков Степанович Панченко. 29 июля 1890 г. в Симферополе освящена церковь Рождества Пресвятой Богородицы, построенная при станноприимном доме Таранова-Белозерова. Новая церковь была сооружена на средства ее попечителя, почетного гражданина Симферополя Якова Степановича Панченко. На 1927 год - момент муниципализации строений, их владельцем указан Александр Панченко.

За время владения этим имуществом членов семьи Панченко документально подтверждаются факты существования здесь гостиниц "Швейцария" (на 1884г. - 16 номеров), и "Славянская" (на 1900-1901 гг.), 1904 г. - мебельно-зеркальный магазин Эйдмена и Шейнкара, магазин мужского и дамского платья Исаака Зусмана, а также фотоателье М.П.Шварца (на 1897г.), конторы и склад фабрики кавказский и бурочной обуви (к 1914 году), суконно-мануфактурного магазина Ф. Я. Гусикова (на 1915г.), меховой мастерской Штейнера (1919-1920 гг.). Во дворе, со стороны современной улицы Горького, находились жилые квартиры хозяев и дворовые постройки.

В газете "Красный Крым" за 4 и 6 февраля 1921 года сообщалось о расположении по ул. Советской, 2 (ныне ул. Горького) сначала гимназии Свищова, затем 3-й советской мужской школы.

Месторасположение здания - главный фасад здания выходит на пр. Кирова. Здание занимает угловое положение в ряду застройки улиц и примыкает к торцам соседних домовладений.

Объемно-планировочное решение - Строение каменное, двухэтажное с подвалом, прямоугольное в плане. Расположено по красным линиям квартальной застройки. На данный момент только фасады второго этажа сохранили первоначальную архитектурную отделку. Первый этаж утратил первоначальную отделку, в связи с современной перестройкой помещений под магазины. На фасаде по ул. Горького пристроен поздний стеклянный эркер – вход на лестничную клетку. Фасады второго этажа выполнены в эклектичном стиле типичной южнобережной архитектуры. Фасады, которые выходят на главные улицы, не симметричны относительно угла здания.

Габаритные размеры здания согласно планам БТИ: 15,78х30,36 х8,65 (h) м.

Планировка помещений – смешанная: зальная, анфиладная.

Конструктивная схема – с несущими продольными и поперечными стенами.

Фундаменты (материал, конструкция, состояние, связи): Ленточные сложены из бутового камня известняка на известково-песчаном растворе.

Цоколи и отмостки около них: Цоколи всех фасадов – оштукатурены и окрашены, цоколи фасадов, выходящих на пр. Кирова и ул. Горького, под витринами позднего происхождения – бетонные, облицованы керамической плиткой.

Государственный эксперт



М.В. Петросян



Стены наружные (материал, конструкция, состояние, связи): Внешние стены сложены из бутового камня-известняка. Углы и обрамление оконных и дверных проемов из камня-известняка правильной формы. Поверхность фасадов оштукатурена и окрашена.

Крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы): Крыша - трехскатная по деревянным наслонным стропилам. Кровля из металлочерепицы по деревянной обрешетке. Водосток - организованный. Водосточные трубы из оцинкованного кровельного железа.

Главы, шатры, их конструкция и покрытие: отсутствуют

Внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах): Литер «А». На данный момент только фасады второго этажа сохранили первоначальную архитектурную отделку. Первый этаж утратил первоначальную отделку, в связи с современной перестройкой помещений под магазины. Фасады второго этажа выполнены в эклектичном стиле типичной южнобережной архитектуры. Углы здания, акцентированные ризалитами, с полуциркульными пилястрами у внешних углов соединены с полуциркульными окнами ренессанса. Фасад по пр. Кирова украшен также центральным ризалитом и балконом. Ризалиты завершаются прямоугольными парапетами, соединенными между собой ажурными металлическими решетками. Декор фасадов представлен арочным обрамлением оконных проемов, верх стен завершается профилированным карнизом, под которым устроен фриз из аркатурных сухариков. Многообразную архитектурную и декоративную обработку имеют, лишь парадные, уличные фасады.

Фасады, которые выходят на главные улицы, не симметричны относительно угла здания.

Фасады оштукатурены и окрашены.

Перекрытия (сводчатые, плоские): Плоское перекрытие по деревянным балкам.

Потолок: в подвале - натяжные потолки, в других помещениях подвесные потолки «Armstrong».

Полы: в основном во всех помещениях - керамическая плитка, в магазине «Микролайн» - ламинат.

Стены внутренние (материал, конструкция, состояние, связи): Несущие стены сложены из бутового камня известняка и известняка-ракушечника на известково-песчаном растворе, оштукатурены и окрашены. Перегородки выполнены из каркаса по металлическим профилям и отделаны гипсокартоном, окрашены.

Столбы, колонны: В подвале семь пар круглых колонн – металлических, декоративно стилизованных. В других помещениях первого этажа внутренние колонны защиты гипсокартонном.

Дверные проемы и их заполнение: Дверные проемы арочные и прямоугольные. Двери внутренние двустворчатые и одностворчатые, все новые. Дверные полотна деревянные, металлические, металлопластиковые - с остеклением.

Оконные проемы: арочные и прямоугольные. Оконные заполнения новые - металлопластиковые с остеклением.

Лестницы и крыльца: Лестницы с дворовых фасадов – металлические, вновь устроенные. Центральная лестница – на 2 этаж 3-х маршевая, с железобетонными ступенями по металлическим косоурам – вновь устроенная. Ступени облицованы керамической плиткой, ограждение металлическое. Лестница в помещении кафетерия на 2-ой уровень – деревянная.

Государственный эксперт



М.В. Петросян



Лестница входа в подвал с пр. Кирова, вновь устроенная – ж/бетонная облицована керамической плиткой. Лестница входа в подвал с дворового фасада – 2-х маршевая, ж/бетонная облицована керамической плиткой. Лестница выхода на второй уровень со второго этажа – металлическая, окрашена, вновь устроенная.

Крыльца входов с пр. Кирова и с ул. Горького – с бетонными ступенями (вновь устроенные). Видимые повреждения отсутствуют, состояние удовлетворительное.

Внутренние лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения: отсутствует.

Живопись (монументальная, станковая, материал): отсутствует.

### **Документация, касающаяся Объекта и его статуса:**

Представленный на экспертизу Проект предмета охраны (разработчик - ООО «Крымская комплексная архитектурно-реставрационная мастерская», г. Симферополь, 2016 г.) составлен на объект культурного наследия, нуждающийся в проведении ремонтно-реставрационных работ.

В Проекте предмета охраны выявлены ценные подлинные материальные элементы (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. Выявлены также поздние наслоения, ремонтные включения и исключения, подлежащие восстановлению в исконном характере 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.

### **Список использованной литературы:**

1. Григорий Москвич. Иллюстрированный практический путеводитель по Крыму. Одесса. 1897 г. с. 58.
2. Газета «Таврида» от 17 сентября 1881 г. (объявление).
3. Газета «Севастопольский справочный листок» от 20 мая 1884 г. № 41.
4. Газета «Крымский вестник» от 30 декабря 1888 г. (объявление).
5. Памятная книжка на 1915 г. Реклама в начале издания. Газета «Красный Крым» от 4 и 6 февраля, 1921 г. (объявление).
6. Адресная книга по г. Симферополю. 1898 г.
7. Газета «Крым» от 8 января и 24 февраля 1904 г. (объявление).
8. Памятная книжка Таврической губернии на 1914 г. Реклама в конце книжки.

### **Список использованных архивных документов:**

1. Государственный архив АРК, Ф.63, оп. 1, д.758.Список лиц и учреждений, имеющих право участвовать в выборе гласных Симферопольской городской Думы. С. 1909., ф. 27,

Государственный эксперт



М.В. Петросян

оп. 13, д. 4380. По ходатайству потомственного почетного гражданина Я.С.Панченко о приостановлении разборки Симферопольским обществом взаимного кредита стены его дома, прилегающего к строению Панченко; ф. 483, оп. 4, д. 326; ф. 39, оп. 1, д. 69. Сведения о населенных местах Таврической губернии, списки владельцев дворовых и усадебных мест Симферопольского уезда. Ф. 63, оп. 2, ед.хр. 51. Приходные документы по налогу с недвижимых имуществ. л. 26.

### **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».
- Федеральный закон от 12.02.2015 г. № 9-ФЗ «Об особенностях правового регулирования отношений в области культуры и туризма в связи с принятием в Российскую Федерацию Республики Крым и образованием в составе Российской Федерации новых субъектов — Республики Крым и города федерального значения Севастополя».
- Постановление Правительства Российской Федерации от 15.06.2009 г. № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».
- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 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».

### **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 25.06.2002 г. 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры)

Государственный эксперт



М.В. Петросян

народов Российской Федерации».

Проведенные исследования и изученные материалы дают необходимую полноту информации для вынесения решения, обладают объективностью освещения истории и оценки историко-культурной и архитектурно-художественной значимости.

Объект культурного наследия памятник архитектуры и градостроительства архитектуры «Дом доходный Я. С. Панченко, конец XIX в.» расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр. Кирова, 30/ ул. Горького, 2, литер «А», обладает архитектурно-градостроительной и историко-культурной ценностью.

#### **15. Вывод экспертизы:**

На основании анализа научно-исследовательской документации, представленной в томе «Проект предмета охраны памятника архитектуры «Дом доходный Я. С. Панченко, конец XIX в.» расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр. Кирова, 30/ ул. Горького, 2, литер «А», а также историко-архивных и библиографических, натурных исследований, выполненных мной, считаю целесообразным и возможным признать, что предоставленный на экспертизу проект предмета охраны 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).

Государственный эксперт



М.В. Петросян

Государственный эксперт



М.В. Петросян

## ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ

объекта культурного наследия – «Дом доходный Я.С.Панченко, конец XIX в.»  
расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр. Кирова,  
30/ ул. Горького, 2, литер «А». (Приказ Министерства культуры Украины от  
20.01.2012 № 45)

### 1. Нематериальные особенности объекта культурного наследия

**1.1 Датировка** – дата создания объекта (конец XIX в.)

**1.2 Историко-художественная ценность** – в декоре фасадов присутствуют приемы архитектуры, характерные для конца XIX в., когда элементы эклектики использовались в свободной манере интерпретации.

**1.3 Историческая функция** – один из пятнадцати доходных домов Симферополя – особенный тип архитектурных сооружений, построенных для сдачи в аренду. Многообразную архитектурную и декоративную обработку имеют, лишь парадные, уличные фасады.

**1.4 Градостроительная ценность** – главный и боковой фасады являются строчным объектом объемно пространственной композиции, исторической линейно-пространственной структуры проспекта Кирова и ул. Горького.

### 2. Материальные особенности объекта культурного наследия

#### 2.1 Градостроительные характеристики

**2.1.1 Место положение здания** – главный фасад обращен в сторону основной транспортной артерии – проспекта Кирова, расположен по границе «красной» линии, боковой - северо-восточный фасад выходит на ул. Горького, остальные фасады выходят в глубь двора. Строение удачно вписано между домами.

**2.1.2 Силуэт, габариты** – Строение каменное, двухэтажное с подвалом, основной объем - прямоугольный в плане (к нему пристроен поздний объем в виде буквы «Г»). Первый этаж утратил первоначальную отделку, в связи с современной перестройкой помещений под магазины – охраняется форма в плане, этажность.

Габаритные размеры здания в плане: согласно планам БТИ: 15,78х30,36 х8,65 (h) м. Высота помещения первого этажа – 4,0м, высота помещения второго этажа-4,0м.

#### 2.2 Архитектурные и конструктивные характеристики

**2.2.1 Объемно-пространственная композиция** – Простое в плане – прямоугольный, двухэтажный объем, с подвалом – охраняется форма в плане, этажность.

**2.2.2 Крыша** скатная – охраняется конфигурация, высотные отметки коньков.

#### 2.2.3 Композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов

Композиция главного фасада, выходящего на пр. Кирова, имеет несимметричное построение с фасадом, выходящим на ул. Горького. Первый этаж утратил первоначальную отделку, в связи с современной перестройкой помещений под магазины. На фасаде по ул. Горького пристроен поздний стеклянный эркер – вход на лестничную клетку. Многообразную архитектурную и декоративную обработку имеют, лишь парадные, уличные фасады.

Государственный эксперт



М.В. Петросян

Фасады второго этажа выполнены в эклектичном стиле типичной южнобережной архитектуры. Углы здания, акцентированные ризалитами, с полуциркульными пилястрами у внешних углов соединены с полуциркульными окнами ренессанса. Фасад по пр. Кирова украшен также центральным ризалитом и балконом. Ризалиты завершаются прямоугольными парапетами, соединенными между собой ажурными металлическими решетками. Декор фасадов представлен арочным обрамлением оконных проемов, верх стен завершается профилированным карнизом, под которым устроен фриз из аркатурных сухариков – охраняется местоположение, форма, размер оконных и дверных проёмов, декоративное оформление:

- Форма и обрамление оконных и дверных проемов второго этажа - охраняется местоположение, форма, размер, конфигурация.
- Фриз из аркатурных сухариков, в уровне межэтажного перекрытия – охраняется местоположение, форма, размер, материал, конфигурация.
- Венчающий профилированный карниз – охраняется местоположение, форма, размер, материал, конфигурация.
- Ризалиты, полуциркульные пилястры - охраняется местоположение, форма, размер, материал, конфигурация.

**2.2.4 Объемно-планировочное решение** – пространственно-планировочная структура интерьеров в пределах капитальных стен.

- Лестница - охраняется местоположение, форма, размер.

**2.2.5 Конструктивные элементы** Капитальные каменные стены – охраняется месторасположение, материал. Перекрытия междуэтажные плоские – охраняется месторасположение.

**Проект предмета охраны может конкретизироваться при изменении степени исследованности памятника.**

Государственный эксперт

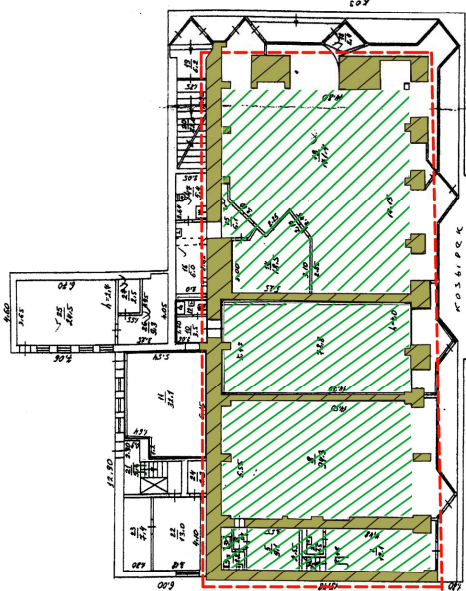


М.В. Петросян









## План первого этажа



## Условные обозначения

-  - Конструктивные элементы, определяющие объемно-пространственную структуру здания
-  - Пространственно-планировочная структура интерьера в пределах капитальных
-  - Композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов
-  - Местоположение, конфигурация, габариты внутренней лестницы

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

						22/2016-ПО		
						Проект предмета охраны объекта культурного наследия - «Дом доходный Я. С. Панченко, конец XIX в.» по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр. Кирова, 30/ ул. Горького, 2, литер «А».		
изм.	к-во	лист	№ док.	подпись	дата	Схема планировки предмета охраны.	Стадия	Лист
Разработал		Гуржи Е.Н.					НИ	
ГАП		Халилов Ш.У.				Схема первого этажа.	ООО "Крымская комплексная архитектурно-реставрационная мастерская" г. Симферополь	
Директор		Халилов Ш.У.						
Н. контроль		Чермошнцева Л.А.						

Государственный эксперт



М.В. Петросян




## Приложение № 1

К акту государственной историко-культурной экспертизы проекта предмета охраны памятника архитектуры «Дом доходный Я. С. Панченко, конец XIX в.», расположенного по адресу: РФ, Республика Крым, г. Симферополь, пр. Кирова, 30/ул. Горького, 2 литер «А».

Памятник принят на государственный учет:

Приказом Министерства Украины от 20.01.2012 №45, учетный № 4756 АР.

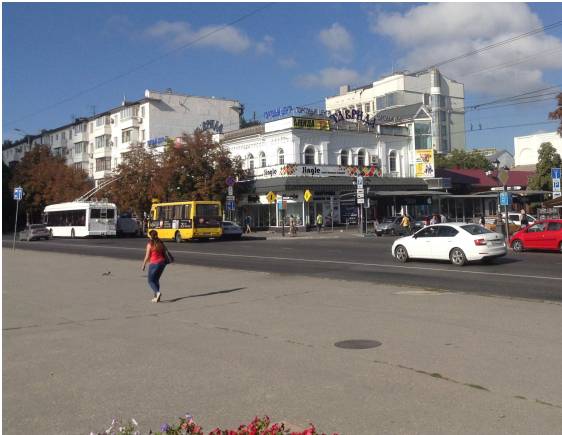

## ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	Нематериальные особенности объекта культурного наследия		
1.1	Датировка	Дата создания объекта - конец XIX в.	
1.2	Историко-художественная ценность	– в декоре главного фасада присутствуют приемы, характерные для конца XIX в., Разнообразие используемых пространственно-композиционных приемов застройки, композиционная завершенность, взаимосвязанность отдельных планировочных элементов.	 <p>Главный фасад</p>

Государственный эксперт

*Петросян*

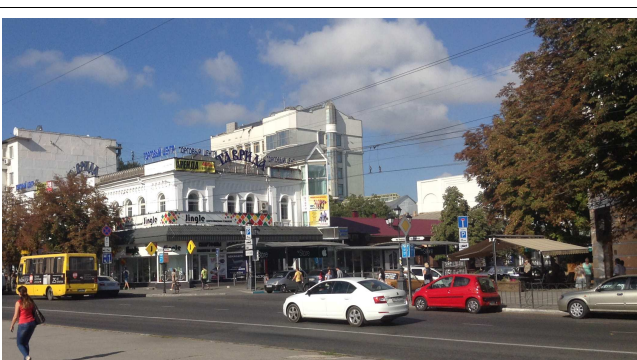
М.В. Петросян

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1.3	Историческая функция	один из пятнадцати доходных домов Симферополя – особенный тип архитектурных сооружений, построенных для сдачи в аренду.	
1.4	Градостроительная ценность	Главный и боковой фасады являются строчным объектом объемно пространственной композиции, исторической линейно-пространственной структуры проспекта Кирова и ул. Горького.	 <p data-bbox="943 1599 1449 1630">Главный фасад – /северо-восточный /</p>

Государственный эксперт



М.В. Петросян

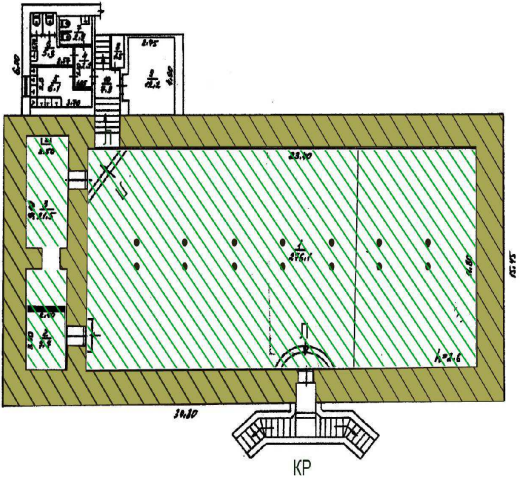
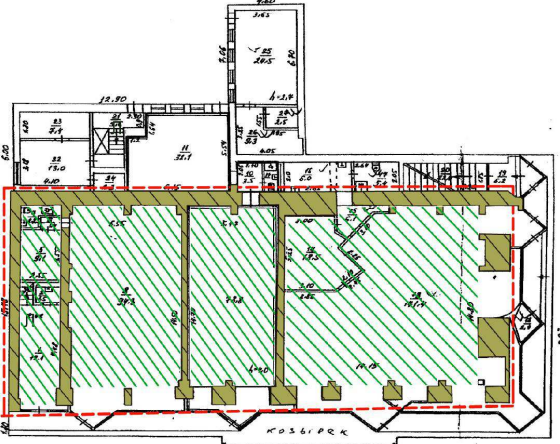
№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
2	Материальные особенности объекта культурного наследия		
2.1	Градостроительные характеристики		
2.1.1	Местоположение здания	– главный фасад обращен в сторону основной транспортной артерии – проспекта Кирова, расположен по границе «красной» линии. Строение удачно вписано между домами.	 <p>Соседнее домовладение</p> <p>ул. Кирова</p> <p>ул. Горького</p> <p>Соседнее домовладение №4</p>
2.1.2	Силуэт, габариты	Простое в плане – прямоугольный, двухэтажный объем, с подвалом, с трехскатной кровлей. Габаритные размеры в плане 15,78x30,36 м. Высота здания – 8,65 м. Охраняются силуэт и габариты.	

Государственный эксперт



М.В. Петросян



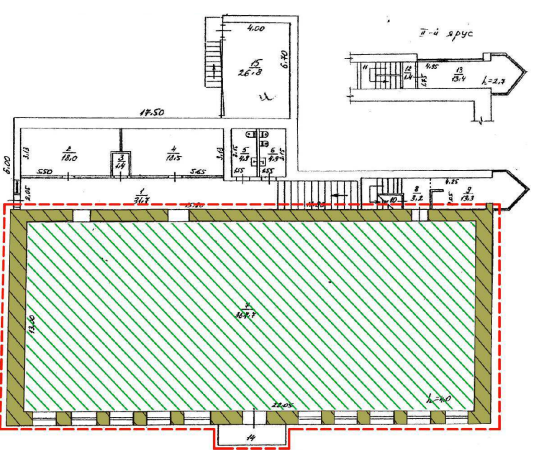
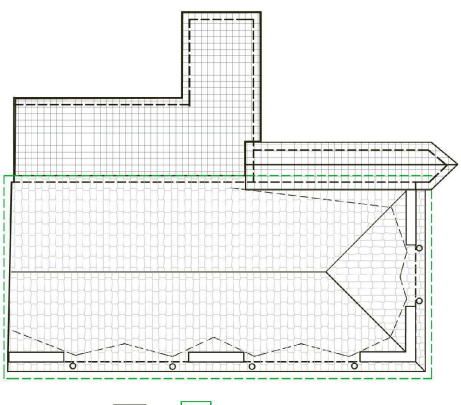
№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
2.2		Архитектурные и конструктивные характеристики	
2.2.1	Объемно-пространственная композиция	В плане – прямоугольный, двухэтажный объем, с подвалом, – охраняется форма в плане, этажность.	<p data-bbox="874 611 1059 645">План подвала</p>  <p data-bbox="930 1227 1198 1261">План первого этажа</p> 

Государственный эксперт



М.В. Петросян



№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
			<p>План второго этажа</p> 
2.2.2	Крыша	Скатная кровля – охраняется конфигурация, высотные отметки коньков.	<p>План кровли</p> 

Государственный эксперт



М.В. Петросян

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
2.2.3	Композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов	<p>Юго-западный и северо-восточный фасады – охраняется местоположение, форма, размер оконных и дверных проемов, ризалиты, полуциркульные пилястры, фриз из аркатурных сухариков, венчающие карнизы, декоративное оформление.</p> <p>Северо-западный фасад – охраняется местоположение, форма, размер</p>	<p>Главный фасад /юго-западный/</p>  <p>Северо-восточный</p>  <p>Боковой фасад</p>

Государственный эксперт





М.В. Петросян

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
		оконных проемов, венчающие карнизы.	<p data-bbox="1069 481 1324 515">/северо-западный /</p> 

Государственный эксперт






М.В. Петросян

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
		<p>Форма и обрамление оконных и дверных проемов второго этажа. Охраняется местоположение, форма, размер, конфигурация.</p> <p>Ризалиты, полуциркульные пилястры – охраняется местоположение, форма, размер, материал, конфигурация.</p>	 

Государственный эксперт





М.В. Петросян

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
		Венчающий профилированный карниз – охраняется местоположение, форма, размер, материал, конфигурация.	
		Фриз из аркатурных сухариков, в уровне межэтажного перекрытия и– охраняется местоположение, форма, размер, материал, конфигурация	
2.2.4	Объемно-планировочное решение	Пространственно-планировочная структура интерьеров в пределах капитальных стен.	

Государственный эксперт



М.В. Петросян

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
		<p>Деревянная лестница - охраняется местоположение, форма, размер, материал, конфигурация.</p>	 

Государственный эксперт



М.В. Петросян



№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
2.2.5	Конструктивные элементы	<p>Капитальные каменные стены – охраняется месторасположение , материал.</p> <p>Перекрытия междуэтажные плоские – охраняется месторасположение</p>	 

Государственный эксперт



М.В. Петросян

# ГРАНИЦЫ И РЕЖИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОКН.

## Объект культурного наследия -

«Дом доходный Я. С. Панченко, конец XIX в.», расположен по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр. Кирова, 30/ ул. Горького, 2 литер «А».

Памятник принят на государственный учет: Приказом Министерства культуры Украины от 20.01.2012 № 45, учетный № 4756 АР.

Охранная зона не разрабатывалась.

## Описание границы территории объекта культурного наследия.

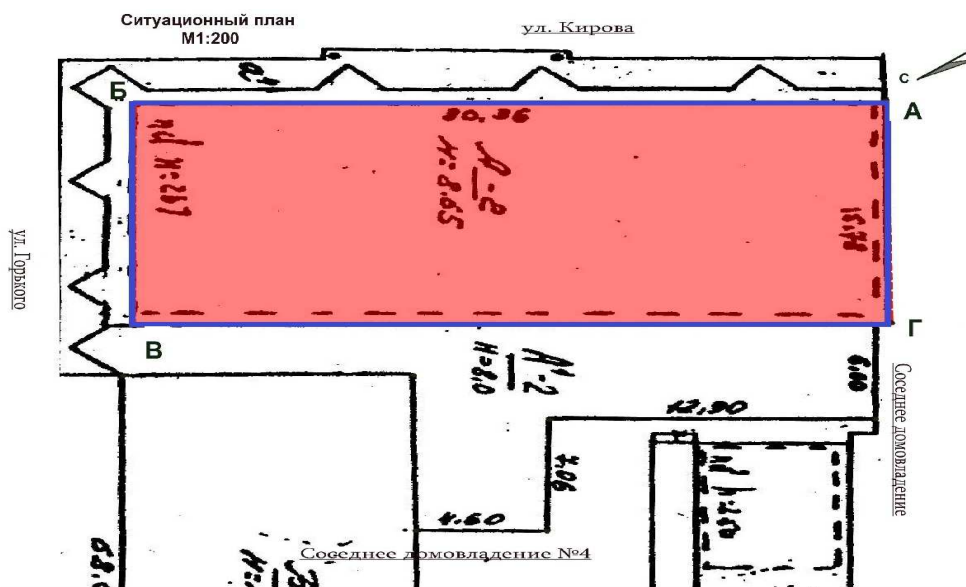
### Описание границы территории объекта культурного наследия

Регионального значения «Дом доходный Я. С. Панченко, конец XIX в.»

адрес: Республика Крым, г. Симферополь, пр. Кирова, 30/ ул. Горького, 2 литер «А».

Граница территории объекта культурного наследия регионального значения (памятника) проходит от точки А на северо-восток вдоль юго-восточного фасада по пр. Кирова до точки Б (расстояние А - Б = 30,36 м; от точки Б на северо-запад вдоль улицы Горького до точки В (расстояние Б - В = 15,78 м); от точки В на юго-запад до точки Г (расстояние В - Г = 30,36 м); от точки Г на юго-восток до точки А (расстояние Г - А = 15,78 м).

Смотри ситуационный план М 1:200



Государственный эксперт

*Петросян*

М.В. Петросян

**Режим использования территории объекта культурного наследия.**

**В границах территории объекта культурного наследия** - «Дом доходный Я. С. Панченко, конец XIX в.», допускаются работы, связанные с реставрацией памятника, с воссозданием утраченных сооружений и элементов планировки, работы по сохранению ценных в художественном отношении ландшафтов. Возможны изменения внутренней планировочной структуры без изменения конструктивной схемы здания, и изменения внешнего облика. Допускаются работы по восстановлению и реконструкции инженерных сетей без нарушения общей ситуации. Запрещается размещение любых новых объектов и изменение внешнего облика памятника. Все работы (архитектурно-строительные, благоустройство, озеленение) должны выполняться организациями, имеющими лицензию на данные виды работ по согласованию с органами охраны культурного наследия, и разработанные по специальным проектам с соблюдением норм по сохранению объекта культурного наследия, народов Российской Федерации. Проектируемые объекты должны сохранять масштабность с окружающей застройкой.

В настоящее время малоценная застройка в рассматриваемом квартале частично существует, возможно освоение территории и застройка ее, сооружениями, которые органично впишутся в градостроительную ситуацию без изменения видового раскрытия памятников. На месте малоценных и ветхих строений, находящихся на исследуемой территории, допускается размещение новых объектов социального назначения, не наносящих ущерба памятнику. Все проекты должны быть согласованы в соответствии с действующим законодательством.

**В границах территории объекта культурного наследия** запрещается прокладка транспортных коммуникаций, инженерных сетей, нарушающих подземные части памятника или гидрологический режим территории, благоустройство не отвечающее условиям охраны памятника, его художественному облику. Все работы (архитектурно-строительные, благоустройство, озеленение) должны выполняться организациями, имеющими лицензию на данные виды работ по согласованию с органами охраны культурного наследия.

Государственный эксперт



М.В. Петросян

## ПРИЛОЖЕНИЕ

1. Охранный договор от 28 апреля 2012 г.
2. Акт технического состояния, от 30.06. 2011 г. (приложение к охранному договору).
3. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе.
4. Свидетельство о праве собственности.
5. Технический паспорт БТИ

Государственный эксперт



М.В. Петросян

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

«28» квітня 2012 р.

місто (селище)

м. Сімферополь

Будинок прибутковий Я.С.Панченко,  
будівля кінця XIX ст.,  
пам'ятка архітектури місцевого значення,  
занесена до Державного реєстру нерухомих пам'яток України наказом Міністерства культури України  
від 20.01.2012 №45, охоронний номер 4756-АР,  
розташована: АР Крим, м. Сімферополь, пр-кт. Кірова, 30 / вул. Горького, 2, літер «А»

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

Государственный эксперт



М.В. Петросян

Республіканський комітет Автономної Республіки Крим з охорони культурної спадщини  
(найменування органу охорони культурної спадщини)  
в особі **Голови ОПАНАСЮК ЛАРИСИ МИКОЛАЇВНИ**  
(посада, прізвище, ім'я, по батькові керівника)  
(далі — орган охорони), з одного боку, та **Фізична особа**  
**АКСЕНОВА ОЛЕНА ОЛЕКСАНДРІВНА**  
(прізвище, ім'я, по батькові, паспортні дані - для фізичної особи;  
**95000, АР Крим, м. Сімферополь, провулок Охотничий/вул. Ліхого, 18/38; паспорт: ЕЕ 445389 виданий**  
**Залізничним РВ Сімферопольського МУ ГУ МВС України в Криму 24.09.1997,**  
найменування підприємства, установи, організації, прізвище, ім'я, по батькові  
**ідентифікаційний номер 2765910148**  
(уповноваженого представника - для юридичної особи)  
з другого боку, який діє на підставі **Договорів купівлі-продажу від 29.07.2002 року за реєстровим**  
**номером 1869; від 28.07.2008 р. за реєстровим номером 1454;**  
**від 18.03.2009 р. за реєстровим номером 1175**  
(назва документа, номер, ким виданий, дата видачі)

далі - користувач (власник), уклали цей договір про таке:

1. Користувач (власник) бере на себе зобов'язання щодо охорони **Будинку прибуткового**  
**Я.С.Панченко,**  
**будівлі кінця XIX ст., пам'ятки архітектури місцевого значення,**  
(назва, вид та категорія обліку пам'ятки, дата і номер рішення про її державну  
занесеної до Державного реєстру нерухомих пам'яток України наказом Міністерства культури України  
від 20.01.2012 №45, охоронний номер 4756-АР,  
реєстрацію, охоронний номер обліку пам'ятки, дата і номер рішення про її державну  
розташованої: **АР Крим, м. Сімферополь, пр-кт. Кірова, 30 / вул. Горького, 2, літер «А»**  
реєстрацію, охоронний номер, та номер у комплексі, місцезнаходження)

2. Термін дії цього договору з **«18» квітня 2012 р.** До настання обставин зазначених у п. 3 цього договору

3. У разі зміни в установленому порядку користувача (власника) новий користувач (власник) зобов'язаний укласти з органом охорони новий охоронний договір.

4. Розпорядження органу охорони в межах його повноважень є обов'язковим для користувача (власника).

5. Користувач (власник) несе відповідальність за рухоме та нерухоме майно, що належить до пам'ятки.

Користувач (власник) зобов'язується:

Використовувати пам'ятку (частину пам'ятки) **Будинок прибутковий Я.С.Панченко,**  
**будівлі кінця XIX ст.,**

**пам'ятка архітектури місцевого значення,**  
(назва пам'ятки)  
виключно під **приміщення торгівлі і громадського харчування** (загальна площа приміщень, що знаходяться в приватній власності на 1-му поверсі складає – 116,0 кв.м; у підвалі нежитлові приміщення – 192,2 кв.м. відповідно до договорів купівлі-продажу від 29.07.2002 року за реєстровим номером 1869; від 28.07.2008 р. за реєстровим номером 1454; від 18.03.2009 р. за реєстровим номером 1175)  
(точно вказати вид використання)

Здійснювати продаж, передачу у володіння, користування чи управління пам'ятки (її частини) тільки після письмової згоди органу охорони.

Утримувати пам'ятку (її частину) в належному санітарному, протипожежному і технічному стані. Мати у приміщеннях пам'ятки належне обладнання згідно з вимогами органів протипожежної, санітарної, екологічної охорони та інших уповноважених органів.

Утримувати територію пам'ятки упорядкованою, не допускати використання цієї території для нового будівництва та задоволення інших господарських потреб, що можуть зашкодити пам'ятці. Не

Государственный эксперт

*Петросян*

М.В. Петросян



робити будь-яких прибудов до пам'ятки, не переробляти її як ззовні, так і в середині, а також не вести 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**

(одні 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 упорядження 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-технічної 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.	Проводити ремонтно-реставраційні по мірі необхідності за наявності проекту погодженого відповідним чином	по мірі необхідності	Всі роботи, повинні
2.	Відповідно до вимог постанови КМУ від 28.12.2001 № 1768 скласти акт технічного стану №2 на пам'ятку	2016 р.	погоджуватися з Рескомітетом АР Крим з
3.	Утримувати та використовувати пам'ятку відповідно до умов цього охоронного договору та вимог законодавства в сфері охорони культурної спадщини України.	постійно	охорони культурної спадщини

Государственный эксперт

*Петросян*

М.В. Петросян

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 законів 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 30.06.2011 р. № 1  
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 ДКСУ в АР Крим, МФО 824026  
(юридична і поштова адреси, ідентифікаційний код, інші реквізити, розрахунковий рахунок)

Користувач (власник) Фізична особа – Аксенова Олена Олександрівна, 95000, АР Крим, м. Сімферополь, провулок Охотничий/вул. Ліхого, 18/38; паспорт: ЕЕ 445389 виданий Залізничним РВ Сімферопольського МУ ГУ МВС України в Криму 24.09.1997, ідентифікаційний номер 2765910148  
(юридична адреса, ідентифікаційний код, інші реквізити, розрахунковий рахунок)

Для пам'яток місцевого значення

#### ПІДПИСИ СТОРІН

Користувач  
(власник)  
О.О.АКСЕНОВА  
(П.І.Б.)  
(підпис)

«28» листопада 20 12 р.

М.П.

Голова Республіканського комітету АР  
Крим з охорони культурної спадщини  
Л.М.ОПАНАСЮК  
(П.І.Б.)  
(підпис)

«28» листопада 20 12 р.



Государственный эксперт

Петросян

М.В. Петросян

Республіканський комітет АР Крим  
з охорони культурної спадщини

(найменування державного органу охорони пам'яток)

Додаток до охоронного договору

АКТ

«30» 06 рік 2011 № 1

технічного стану пам'ятки історії та культури  
і визначення плану робіт  
та благоустрою її території

Государственный эксперт



М.В. Петросян

Ми, що підписалися нижче:

представник Рескомітету АРК з охорони культурної спадщини

(Найменування державного органу охорони пам'яток)

в особі: начальника архітектурно-реставраційного відділу Лазаревої А.С., з одного боку,

(Посада, прізвище, ім'я, по батькові)

представник: фізична особа Аксенова О.О.

(Найменування підприємства, установи, організації, які використовують пам'ятку)

і представник: РП «Кримська КАРМ «Укрпроектреставрація»

(Найменування проектно-реставраційної організації)

в особі: архітектора Копелевої С.А., з іншого боку,

(Посада, прізвище, ім'я, по батькові)

склали цей акт про те, що сьогодні нами виконано технічний огляд пам'ятки історії та культури: щойно виявлений об'єкт культурної спадщини Колишній прибутковий будинок Я.С. Панченко. Об'єкт розташований за адресою: АР Крим, м. Сімферополь, пр. Кирова, 30/вул. Горького, 2, литер А. Взято на державний облік наказом Республіканського комітету з охорони та використання пам'яток історії і культури від 02.04.2001 р. № 4-ов, рег. № 22/308 від 17.04.2001 р. в ДУ юстиції Мінюстиції України в АРК.

яка передається згідно з охоронно-орендним договором (охоронним договором, охоронним зобов'язанням) у користування Аксенової О.О. (згідно договорам купівлі-продажу № 1869 від 29 липня 2002 р., № 1454 від 28 липня 2008 р., та № 1175 від 18 березня 2009 р. Аксенової О.О. належат: у підвалі – приміщення загальною площею 192,2 кв.м.; частка приміщень першого поверху загальною площею 116,0 кв.м)

В результаті огляду пам'ятки встановлено:

## I. Технічний стан пам'ятки.

### 1. Загальний стан пам'ятки: задовільний.

(коротка характеристика стану пам'ятки історії та культури, довідка про дату та історію її зведення)

Колишній прибутковий будинок Я.С. Панченко розташований в історично складеному містобудівному середовищі міста, сформованому в кінці XIX ст. і займає кутове положення з виходом фасадів на пр. Кирова і вул. Горького. Основні входи до будівлі - з пр.Кирова і вул.Горького. Будівля - кам'яна, 2-х поверхова з підвалом, прямокутна в плані. В даний час тільки другий поверх будівлі зберіг первинну зовнішність. Перший поверх позбавлений первинної зовнішності у зв'язку з перебудовою приміщень під магазини. Фасади другого поверху виконані в еkleктичному стилі типово південної архітектури. Декор фасадів представлений аroчним обрамленням віконних отворів, верх стін завершується профільованим карнизом, під яким влаштований фриз з аркатурних сухарів, що додає будівлі особливу нарядність.

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

а) загальний стан: обстежуваний частині будівлі задовільний.

б) фундаменти: стрічкові, з бутового каменя на вапняно-піщаному розчині. По відсутності тріщин в стінах стан фундаментів задовільний.

в) цоколі та вимощення біля них: цоколь будівлі - обштукатурений, забарвлений; цоколь під вітринним склінням пізнього походження - бетонний, фанерований керамічною плиткою. Стан задовільний. Отмостка з боку пр.Кирова суміщена з покриттям тротуару з тротуарної плиткі по піщаній підставі, з боку вул. Горького – суміщена з покриттям тротуару з асфальтобетону. Стан задовільний.

г) стіни: кладка стін виконана з штучного каменя черепашника на вапняно-піщаному розчині, стіни обштукатурені, забарвлені. Стіни I поверху з боку пр..Кирова и вул. Горького обгороджені вітринним склінням пізнього походження.

Государственный эксперт

*Петросян*

М.В. Петросян



д) дах (крокви, лати, покрівля, водостічні жолоби й труби): трьохскатний по дерев'яних наслонним кроквах, покриття крівлі з металочерепиці. Водовідведення з даху організоване. Стан задовільний.

е) шпилі, шатри, їхні конструкції й покриття: немає.

ж) зовнішнє декоративне оздоблення (облицювання, фарбування, різьблені прикраси, карнизи, колони, пілястри, ліпнина, скульптура, живопис на фасадах): Будівля - кам'яна, 2-х поверхова з підвалом, прямокутна в плані. Кути будівлі акцентовані різалітами, з полуциркульними пілястрами по кутах. Різаліти завершуються прямокутними парапетами, сполученими ажурними металевими ґратами. Декор фасадів представлений арочним обрамленням віконних отворів, верх стін завершується профільованим карнизом, під яким влаштований фриз з аркатурних сухарів. Стан задовільний.

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

а) загальний стан: обстежуваній частині приміщень - задовільний.

б) перекриття (плоскі, склеписті): у обстежуваних приміщеннях перекриття плоскі по дерев'яних балках, стелі підвісні з гіпсокартона, забарвлені акриловою фарбою. Стан задовільний.

в) підлога: керамічна плитка. Стан задовільний.

г) стіни, їхній стан, в'язі: обштукатурені, забарвлені акриловою фарбою. Стіни санвузла фанеровані керамічною плиткою. Стан стін задовільний.

д) стовпи, колони: немає.

е) двері, вікна: металлопластикові, пізнього походження. Стан задовільний.

ж) сходи: в підвал одномаршеві, ступені фанеровані керамічною плиткою. Стан задовільний.

з) ліпні, скульптурні та ін. декоративні прикраси: немає.

4. Живопис (монументальний і станковий): немає.

5. Предмети прикладного мистецтва (меблі, освітлювальні прилади, різьблення по дереву, металу тощо): немає.

6. Сад, парк, ворота, огорожа: дворова зона без благоустрою

#### План ремонтно-реставраційних робіт і благоустрою території пам'ятки історії та культури

З метою збереження і створення нормативних умов для її використання «Орендар-Користувач» повинен провести такі роботи:

№	Найменування ремонтно-відбудовних робіт і технічної документації	Строки виконання	Примітки
1.	Проводити ремонтно-реставраційні роботи в міру необхідності.	2012 – 2015 р.р.	Усі роботи погоджувати у Рескомітеті з охорони культурної спадщини АРК
2.	Містити та використовувати приміщення згідно умовам охоронного договору і вимогам законодавства України по охороні культурної спадщини.	Постійно	

Государственный эксперт

*Петросян*

М.В. Петросян

**Примітка:** проведення робіт дозволяється тільки відповідно до погодженої документації, з її письмового дозволу і під наглядом державного органу охорони пам'яток.

### III. Особливі умови використання пам'ятки:

1. Будівлю пам'ятки може бути використано «Користувачем» тільки під приміщення торгівлі і громадського харчування із дотриманням умов, передбачених Законом України «Про охорону культурної спадщини».
2. Всі оригінали матеріалів обстежень, обмірювань, фіксації, проектів, висновків, звітів, які виконуються проектними конторами або майстернями реставрації пам'яток на замовлення «Користувача», по мірі їх виготовлення передаються «Користувачем» до Рескомітету АРК з охорони культурної спадщини в 10-денний строк після їх одержання безоплатно.

(найменування державного органу охорони пам'яток)



Представник  
«Користувача»

(підпис)

*[Handwritten signature]*



Государственный эксперт

*[Handwritten signature]*

М.В. Петросян



Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"21" марта 2016 г. № 90-02/2016-101832

1	Кадастровый номер: 90:22:010106:2207	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 90:22:010106				
5	Предыдущие номера: —	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 21.03.2016		
7					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —				
9	Адрес (описание местоположения): 295006 Республика Крым, г. Симферополь, ул. Карла Маркса, уч. 28/10				
10	Категория земель: Земли населенных пунктов				
11	Разрешенное использование: Образование и просвещение				
12	Площадь: 4146 +/- 22.54 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: —				
14	Сведения о правах: —				
15	Особые отметки: —				
16	Сведения о природных объектах: —				
17	Дополнительные сведения:				
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —				
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —				
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: —				
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений - 22.03.2021.				
19	Сведения о кадастровых инженерах: Тюшников Рима Васильевна, 82-14-90, Государственное унитарное предприятие Республики Крым "Научно-исследовательский и проектный институт землеустройства, кадастра и оценки недвижимого имущества", 03.03.2016 г.				

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(полное наименование должности)



ЗАХАРЧЕНКО П.В.

(инициалы, фамилия)

Государственный эксперт

М.В. Петросян

Форма № 1-1-Учет  
Код по КНД 1121007

## Федеральная налоговая служба

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЁ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СДК КРЫМ"

(полное наименование российской организации)

в соответствии с учредительными документами)

О Г Р Н 

1	1	4	9	1	0	2	0	8	0	9	0	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с  
Налоговым кодексом Российской Федерации

13 ноября 2014

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения

Инспекция Федеральной налоговой службы по

г. Симферополю

9	1	0	2
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен ИНН/КПП

9	1	0	2	0	4	1	6	8	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

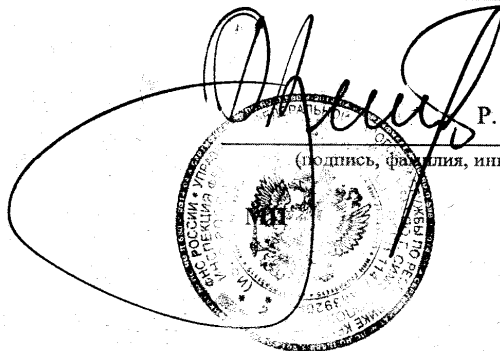
 / 

9	1	0	2	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Начальник ИФНС России по  
г. Симферополю

Р. Е. Великолуг

(подпись, фамилия, инициалы)



серия 23 №008846770

Государственный эксперт

*Котросян*

М.В. Петросян



# СВІДОЦТВО про право власності НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Автономна Республіка Крим, м. Сімферополь

22.12.2008

**Виконавчий комітет Сімферопольської міської ради**

Тип об'єкта: нежитлові приміщення  
Адреса об'єкта: Автономна Республіка Крим, м. Сімферополь, пр.  
Кірова, буд. 30 / вул. Горького, буд. 2

Власники	Форма власності	Частка
"Дайвіс" товариство з обмеженою відповідальністю	приватна	1/1

Опис об'єкта:  
загальна площа 517,5 кв.м.; нежитлові приміщення;

Примітки:  
свідцтво про право власності видане замість договорів купівлі-продажу укладених між юридичними особами 02.06.03р. та актів прийому-передачі від 04.06.03р.

Підстава: Рішення виконкому Сімферопольської міської ради

Дата: 12.12.2008

Номер: 3136

Перший заступник міського голови  
питань діяльності виконавчих органів  
ради

П. Д. Полтавський



Серія САС № 181717

Государственный эксперт

*Петросян*

М.В. Петросян





Форма № 57002

Федеральная налоговая служба

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении сведений о юридическом лице  
в Единый государственный реестр юридических лиц

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении  
юридического лица

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СДК КРЫМ"**

*полное наименование юридического лица*

внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном на территории Республики Крым или территории города федерального значения Севастополя на день принятия в Российскую Федерацию Республики Крым и образования в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя

"13"                      ноября                      2014 года  
(число)                      (месяц прописью)                      (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1	1	4	9	1	0	2	0	8	0	9	0	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Симферополю  
*наименование регистрирующего органа*

"13"                      ноября                      2014 года  
(число)                      (месяц прописью)                      (год)

Начальник ИФНС России по  
г. Симферополю

  
Р. Е. Великолуд  
*Подпись, Фамилия, инициалы*

  
серия 23 №008846769

Государственный эксперт



М.В. Петросян





# БТИ

## КРП "СИМФЕРОПОЛЬСКОЕ МЕЖГОРОДСКОЕ БЮРО РЕГИСТРАЦИИ И ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на шестит. комната  
(наименование объекта недвижимого имущества)

по ул. (пер., просп.) Кирова/ул. Обручева 30/2  
в г. Симферополе  
квартал № \_\_\_\_\_

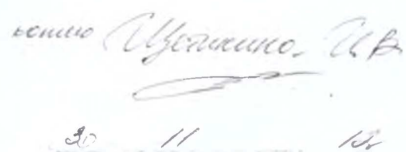
Государственный эксперт



М.В. Петросян







Компосит

*М.В. Петросян*





# Техническое описание конструктивных элементов строения, определение износа

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Подробное описание элементов строения (материя, конструкция, отделка, система и пр.)	Описание технического состояния	Удельный вес в % от всего строения	Поправка к удельному весу в %	Скорректированный удельный вес	Удельный вес с поправкой	Средний процент износа
1	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундамент и цоколь	мемб. без						
2	Стены: а) без отделки б) внутренняя отделка в) наружная отделка	б/в не укр. фр.						
3	Перегородки: а) без отделки б) с отделкой	б/в не укр. фр.						
4	Междуквартирные перегородки (балки, панели, плиты, подшивки, штукатурка)	б/в не укр. фр.						
5	Полы	мемб.						
6	Крыша (чердачная) Совмещенная) а) стропила и обрешетка б) покрытие	мемб.						
7	Окна	б/в не укр. фр.						
8	Двери	б/в не укр. фр.						
9	Лестницы Отделка: а) покрытие б) от местного вола	б/в не укр. фр.						
10	Электротрассы	б/в не укр. фр.						
11	Вентиляция	б/в не укр. фр.						
12	Канализация	б/в не укр. фр.						
13	Гидроизоляция	б/в не укр. фр.						
14	Панели							
		Всего:	100					

(гр 9) x 100  
(гр 9) %

Государственный эксперт

*Петросян*

М.В. Петросян





Хотосьяе

*М.В. Петросян*