

**КОМИТЕТ ПО ОХРАНЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО  
НАСЛЕДИЯ РЕСПУБЛИКИ СЕВЕРНАЯ ОСЕТИЯ-АЛАНИЯ**

**П Р И К А З**

«27» марта 2024 г.

№ 174

г. Владикавказ

**Об утверждении охранного обязательства собственника (ИНН – 150205075499) жилой квартиры №11 в объекте культурного наследия регионального значения «Доходный дом. Литер А, А-1» (кадастровый номер - 15:09:0020134:174), расположенном по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ, ул. Куйбышева, 3/ ул. Вахтангова, 1**

В целях реализации статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 13 июля 2020 г. № 774 «Об утверждении формы охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и порядка его подготовки и утверждения» **приказываю:**

1. Утвердить охранное обязательство собственника (ИНН – 150205075499) жилой квартиры №11 в объекте культурного наследия регионального значения «Доходный дом. Литер А, А-1» (кадастровый номер - 15:09:0020134:174), расположенном по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ, ул. Куйбышева, 3/ ул. Вахтангова, 1.

2. Направить охранное обязательство собственнику жилой квартиры №11 в объекте культурного наследия – Тедееву Александру Валентиновичу и в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Северная Осетия-Алания.

3. Контроль исполнения настоящего приказа оставляю за собой.

Председатель Комитета

А.Галуев

Администрация Главы РСО-Алания и  
Правительства РСО-Алания  
ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

27 марта 2024 г.

№ 0122-24-2

## УТВЕРЖДЕНО

Приказом Комитета по охране и использованию объектов культурного наследия «Об утверждении охранного обязательства собственника (ИНН – 150205075499) на жилую квартиру №11 в объекте культурного наследия регионального значения «Доходный дом. Литер А, А-1» (кадастровый номер - 15:09:0020134:174), расположенного по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ, ул. Куйбышева, 3 / ул. Вахтангова, 1, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»

«24» Май 2024г. № 29/счр

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО  
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА  
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ,  
включенного в единый государственный реестр  
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)  
народов Российской Федерации**

«Доходный дом. Литер А, А-1»

(наименование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в соответствии с данными единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

1	5	2	3	1	1	3	8	1	1	1	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

(кадастровый номер - 15:09:0020134:174)

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого утверждено охранное обязательство (далее - объект культурного наследия)<sup>1</sup>:

имеется  отсутствует

(нужное отметить знаком "V")

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся:

<sup>1</sup> В соответствии с пунктом 4 статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон N 73-ФЗ) при наличии паспорта объекта культурного наследия, предусмотренного статьей 21 Закона N 73-ФЗ, он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

### Раздел 1. Сведения об объекте культурного наследия

1.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

1.2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий:

1.3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия:

федерального значения       регионального значения       муниципального значения  
(нужное отметить знаком "V")

1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник       ансамбль  
(нужное отметить знаком "V")

1.5. Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

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

(субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

ул.  д.  корп. и (или) стр.

кадастровый номер (при наличии):

(описание местоположения)

1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия:

1.8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

--

1.9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия (на момент утверждения охранного обязательства), за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, на \_\_\_ листах.

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

--

1.11. Сведения об объектах культурного наследия, входящих в состав объекта культурного наследия, являющегося ансамблем:

N	Наименование объекта культурного наследия	Адрес объекта или местоположение	Границы территории объекта культурного наследия	Предмет охраны объекта культурного наследия	Зоны охраны объекта культурного наследия

1.12. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон N 73-ФЗ):

--

1.13. Иные сведения, предусмотренные Законом N 73-ФЗ:

--

## Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

2.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.2 Закона N 73-ФЗ требования к сохранению объекта культурного наследия предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

2.2. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия являются неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства (приложение N 1 к охранному обязательству) и определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона N 73-ФЗ (далее - соответствующий орган охраны) культурного наследия (в соответствии со статьями 9, 9.1, 9.2, 9.3 Закона N 73-ФЗ) с учетом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, на основании составленного органом охраны объектов культурного наследия акта технического состояния объекта культурного наследия, с учетом вида данного объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования объекта культурного наследия.

2.3. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона N 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к сохранению объекта культурного наследия.

### **Раздел 3. Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия**

3.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.3 Закона N 73-ФЗ при содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона N 73-ФЗ, лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, обязаны:

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

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

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

4) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

5) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона N 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

6) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

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

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

7) незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

8) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

3.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 47.3 Закона N 73-ФЗ собственник жилого

помещения, являющегося объектом культурного наследия, или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

3.3. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия осуществляет действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона N 73-ФЗ.

3.4. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, соответствующим органом охраны, устанавливаются следующие требования:

3.4.1. К видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанный объект, в том числе ограничение хозяйственной деятельности:

Приказ Комнаследия РСО-Алания от 13.02.2023г. №37 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом. Литер А, А-1» (кадастровый номер - 15:09:0020134:174), расположенного по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ, ул. Куйбышева, 3 / ул. Вахтангова, 1

3.4.2. К использованию объекта культурного наследия при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие, в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению Комитетом не установлено.

3.4.3. К благоустройству в границах территории объекта культурного наследия:

Правовой режим земельного участка в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом. Литер А, А-1» (кадастровый номер - 15:09:0020134:174), расположенного по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ, ул. Куйбышева, 3 / ул. Вахтангова, 1

Предусматривает:

1) сохранение объекта культурного наследия - работы, направленные на обеспечение физической сохранности объекта;

2) выполнение требований Федерального закона от 25 июня 2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Закона Республики Северная Осетия-Алания от 24 августа 2005 года № 53-РЗ «О сохранении, использовании и государственной охране объектов культурного наследия) памятников истории и культуры) народа Республики Северная Осетия-Алания».

Разрешается:

1) проведение работ по сохранению Объекта;

2) ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта и позволяющей обеспечить функционирование объекта в современных условиях.

Запрещается:

1) строительство объектов капитального строительства;

2) проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по

сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

3) установка рекламных конструкций за исключением рекламных конструкций, разрешенных в соответствии с пунктом 3 статьи 35.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

3.5. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона N 73-ФЗ, обязаны осуществлять финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований по содержанию и использованию объекта культурного наследия.

#### **Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия**

4.1. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Закона N 73-ФЗ с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования (приложение N 2 к охранному обязательству).

4.2. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона N 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия.

#### **Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях в случае, если их размещение допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации**

5.1. Требования к распространению на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы устанавливаются в соответствии со статьей 35.1 Закона N 73-ФЗ:

В соответствии с п.3 ст. 35.1 Закона № 73-ФЗ, допускается распространение на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площадки (пространства).

#### **Раздел 6. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объект культурного наследия**

6.1. На объектах культурного наследия должны быть установлены надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия, в порядке, определенном пунктом 2 статьи 27 Закона N 73-ФЗ.

6.2. Сведения об информационной надписи и обозначениях на объекте культурного наследия:

Не установлена (ы)

6.3. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объекте

культурного наследия:

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание
1	В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений.	По мере финансирования	

## Раздел 7. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия

7.1. Обеспечение условий доступности объекта культурного наследия для инвалидов.

7.2. Необходимость проведения работ по консервации и реставрации объектов культурного наследия физическими лицами, аттестованными Минкультуры России, состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

В соответствии с пунктом 6 статьи 45 Закона № 73-ФЗ
---

7.3. Осуществить размещение дополнительного оборудования и дополнительных элементов, переоборудование и переустройство на объекте культурного наследия, его территории, в соответствии с действующим законодательством, предусматривающим получение согласования проектной документации с Комитетом.

7.4. Обеспечить условия, препятствующие уничтожению, повреждению объекта культурного наследия или его территории со стороны третьих лиц, не являющихся собственником (законным владельцем) объекта культурного наследия или его части.

7.5. Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет, выводы и рекомендации представлять в Комитет.

7.6. Обеспечивать при необходимости разработку специальных технических условий, содержащих комплекс инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности объекта культурного наследия.

Приложение:

1. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия;
2. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия;
3. Паспорт объекта культурного наследия от 22.05.2024;
4. Фотографическое изображение объекта культурного наследия (фотофиксация выполнена 22.04.2024).



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

№ п/п	Состав (перечень) видов работ (разрабатываемой документации)	Сроки (периодичность) проведения работ (подготовки документации)	Примечание	Примечание <sup>2</sup>
1	Научно- исследовательские и изыскательские работы по сохранению объекта культурного наследия	По мере необходимости	Выполняется организацией, имеющей лицензию Министерства культуры РФ	1.Акт технического состояния от 06.05.2024 № 26 /24р  Согласован с собственником объекта культурного наследия –  Тедеев Александр Валентинович
2	Проектные работы по сохранению объекта культурного наследия	До 31.12.2024	Проект выполняется организацией, имеющей лицензию Министерства культуры РФ	
3	Производственные работы по сохранению объекта культурного наследия	До 31.12.2025	Производство работ по согласованному проекту выполняется организацией, имеющей лицензию Министерства культуры РФ	
4	Содержание и использование объекта культурного наследия	постоянно		
5	Текущий ремонт объекта культурного наследия	По мере необходимости	По согласованию с Комитетом	
6	Установка информационной надписи и обозначений на объекте культурного наследия	По мере необходимости	По согласованию с Комитетом	

\*Установленные охранным обязательством виды работ не изменяют и не отменяют необходимости исполнения вступивших в законную силу судебных актов в отношении объекта.

<sup>2</sup> Указываются реквизиты акта технического состояния, а также документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия и иные сведения, предусмотренные разделом III Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного настоящим приказом.

**Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования**

1. Условия доступа к объекту культурного наследия с учетом вида объекта культурного наследия, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия<sup>3</sup>:

N п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание <sup>4</sup>
1	Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства к объекту культурного наследия.	Обеспечение доступа в жилые помещения не требуется

<sup>3</sup> Заполняется в отношении объекта культурного наследия с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, в том числе используемого в качестве жилых помещений по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта.

<sup>4</sup> Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия.

2. Условия доступа к объекту культурного наследия религиозного назначения с учетом требований к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанного объекта культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации<sup>5</sup>:

N п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание <sup>6</sup>
	На момент утверждения охранного обязательства объект культурного наследия не является объектом культурного наследия религиозного назначения	

<sup>5</sup> Заполняется в отношении объекта культурного наследия религиозного назначения по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта культурного наследия.

<sup>6</sup> Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия религиозного назначения и иные сведения, предусмотренные разделом V Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного настоящим приказом.

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

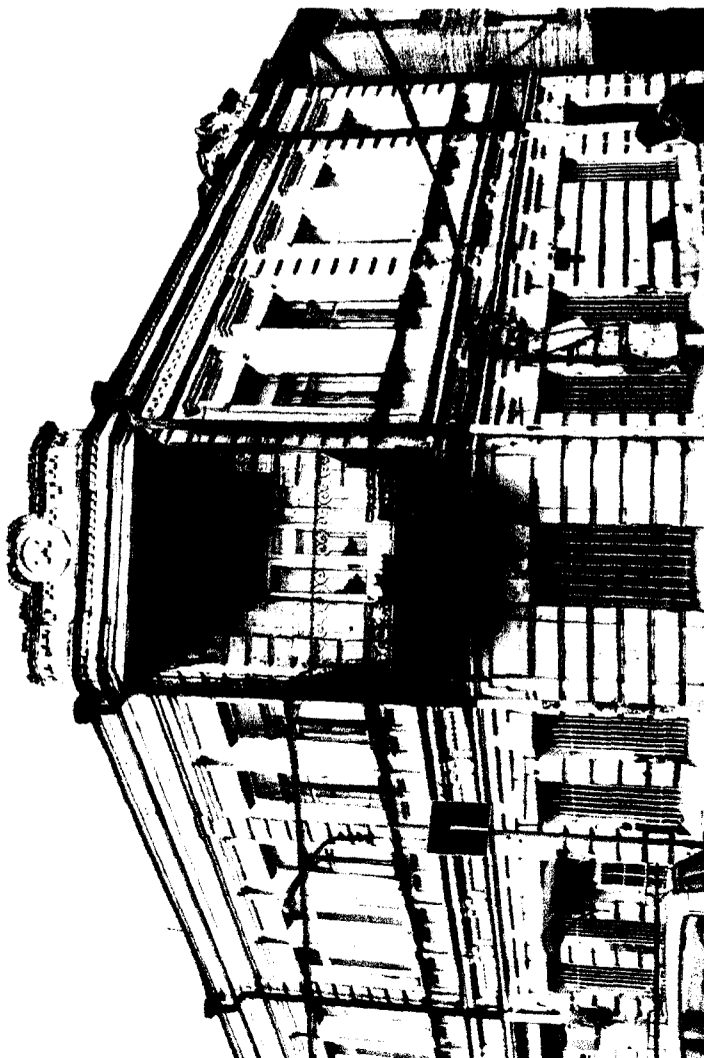
Экземпляр № 1

152311381110005

Регистрационный номер объекта культурного  
наследия в едином государственном реестре  
объектов культурного наследия (памятников  
истории и культуры) народов Российской Федерации

## ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия,  
за исключением отдельных объектов археологического наследия,  
фотографическое изображение которых вносится на основании решения  
соответствующего органа охраны объектов культурного наследия



16.01.2023

Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Доходный дом. Литер А, А-1

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

1895 г.

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

Федерального значения

Регионального значения

Местного (муниципального значения)

+

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник

Ансамбль

Достопримечательное место

+

5. Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

- Приказ Комнаследия РСО-Алания «О включении объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом. Литер А, А-1», расположенного по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ, ул. Куйбышева, 3 / ул. Вахтангова, 1, в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» № 35 от 13.02.2023 г.

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

Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ, ул. Куйбышева, 3 / ул. Вахтангова, 1

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

Номера точек Местная система координат (МСК 15) X Y Точка 1 60023.93 340670.66; Точка 2 60031.75 340697.23; Точка 3 59987.69 340702.63; Точка 4 59985.13 340700.76; Точка 5 59979.59 340673.42.

- Приказ Комнаследия РСО-Алания «Об утверждении границы территории объекта

культурного наследия регионального значения «Доходный дом. Литер А, А-1», расположенного по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ, ул. Куйбышева, 3 / ул. Вахтангова, 1» № 36 от 13.02.2023 г.

## 8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

1. Местоположение и градостроительные характеристики, расположение относительно красной линии застройки, его роль в композиционно-планировочной структуре квартала и исторической застройки уг. Владикавказ; 2. Объемно-пространственная композиция двухэтажного здания сложной конфигурации; 3. Абрис (контур крыши), высота конька не выше существующей отметки, три пластичных кровельных навершия (угловой и фланкирующие здание); 4. Материал и характер отделки фасадной поверхности, включая форму, размер оконных проемов, пластика кирпичной кладки и элементов, включая карнизный декор по ул. Куйбышева и ул. Вахтангова; 5. Капитальные стены, их конструкции и материал фасадов по фронту ул. Куйбышева и ул. Вахтангова; 6. Исторические расположения входа в лестничную клетку и входов в помещения первого этажа по ул. Куйбышева и ул. Вахтангова; 7. Композиция и архитектурно-художественное оформление южного и восточного фасадов второго этажа; 8. Высотные отметки крыши по фронту ул. Куйбышева и ул. Вахтангова; 9. Балкон центральной части на углу ул. Куйбышева и ул. Вахтангова; 10. Исторические элементы кирпичного декора по фронту фасадов ул. Куйбышева и ул. Вахтангова; 11. Материал и характер отделки ленточной рустовкой фасадов первого этажа и шаг разбивки оконных проемов (ритм) по ул. Куйбышева и ул. Вахтангова.

- Приказ Комнаследия РСО-Алания «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом. Литер А, А-1», расположенного по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ, ул. Куйбышева, 3 / ул. Вахтангова, 1» № 37 от 13.02.2023 г.

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

В соответствии с Распоряжением Совета Министров СОАССР «Проект охранных зон и зон регулирования застройки памятников истории и архитектуры города Ordjonikidze» от 30 июня 1987 года № 313


Всего в паспорте листов

3

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Ведущий советник

должность



подпись

Казинец Максим Игоревич

инициалы, фамилия

М.П.

22.05.2024

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)

**Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения  
«Доходный дом. Литер А, А-1» (кадастровый номер - 15:09:0020134:174), расположенного по  
адресу: Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ, ул. Куйбышева, 3 /  
ул. Вахтангова, 1 (фотофиксация выполнена 22.04.2024).**

Дата составления: 06.05.2024

г. Владикавказ

АКТ № 26/24Р

Осмotra технического состояния объекта культурного наследия  
регионального значения

«Доходный дом. Литер А, А-1»

(наименование объекта культурного наследия)

Статус объекта:

региональный

Представители Комитета по охране и использованию объектов культурного наследия Республики Северная Осетия-Алания

Алагов А.А. и Магкеева М.В. в ходе выездного обследования произвели осмотр технического состояния объекта культурного наследия «Доходный дом. Литер А, А-1», № 152311381110005. Приказ Комитета по охране и использованию объектов культурного наследия Республики Северная Осетия-Алания от 13.02.2023 г. №37 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия Регионального значения «Доходный дом. Литер А, А-1», расположенного по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ, ул. Куйбышева, 3 / ул. Вахтангова, 1». Местонахождение: Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ, ул. Куйбышева, 3 / ул. Вахтангова, 1.

(Ф.И.О. сотрудников, название ОКН, регистрационный № ОКН, реквизиты документа о постановке на государственную охрану, местонахождение (адрес) ОКН)

1. Техническое состояние ОКН

(описание, общее состояние)

Здание двухэтажное с чердачной крышей и внутренним дворовым пространством, выполнено в кирпиче в стиле «кирпичная» эклектика, с использованием кирпичного и каменного декора. Расположено по красной линии ул. Куйбышева и Вахтангова. Конфигурация лестничных клеток не изменена. Фундамент бутовый, ленточный. Перекрытия между первым и вторым этажами деревянные. Ворота въезда во двор в оригинальном исполнении утрачены.

Фасады завершены выступающим венчающим карнизом.

На втором этаже в угловой части имеется балкон, ограждение которого в оригинальном исполнении утрачено.

Главные входы в здание и в лестничную клетку осуществляются с ул. Куйбышева и с ул. Вахтангова.

Оконные проемы первого и второго этажей прямоугольные, заполнение металлопластик.

Внутреннее убранство помещений утрачено в силу многократных ремонтных работ и перепланировок здания.

Внешний вид ОКН неудовлетворительный и нуждается в ремонте.

## 2. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов ОКН

- а) фундамент: не обследовался;
- б) цоколь: неудовлетворительное.
- в) отмостка: отсутствует;
- г) стены: неудовлетворительное;
- д) крыша: не обследовалась;
- е) окна, двери: неудовлетворительное;
- ж) информационная надпись и обозначение ОКН: отсутствует.

## 3. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных элементов ОКН

(перекрытия, полы, стены, столбы, двери, окна, лестницы, декоративные элементы, инженерное обеспечение и т.д.)

Не обследовались.

## 4. Прилегающая к ОКН территория и связанные с ОКН объекты

- а) Внутренняя дворовая часть территории огорожена;
- б) дверные проемы: дверные проемы со стороны ул. Куйбышева и Вахтангова;
- в) примечание:

## 5. Заключение

Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом. Литер А, А-1» находится в неудовлетворительном состоянии.

## 6. План работ по сохранению ОКН


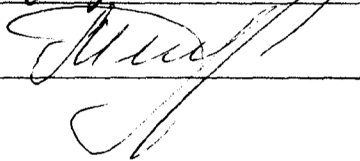
№ п/п	Состав (перечень) видов работ (разрабатываемой документации)	Сроки (периодичность) проведения работ (подготовки документации)	Примечание
1	Научно-исследовательские и изыскательские работы по сохранению объекта культурного наследия	По мере необходимости	Выполняется организацией, имеющей лицензию Министерства культуры РФ
2	Проектные работы по сохранению объекта культурного наследия	До 31.12.2024 г.	Проект выполняется организацией, имеющей лицензию Министерства культуры РФ
3	Производственные работы по сохранению объекта культурного наследия	До 31.12.2025 г.	Производство работ по согласованному проекту выполняется организацией, имеющей лицензию Министерства культуры РФ
4	Содержание и использование	постоянно	



	объекта культурного наследия		
5	Текущий ремонт объекта культурного наследия	По мере необходимости	По согласованию с Комитетом
6	Установка информационной надписи и обозначений на объекте культурного наследия	По мере необходимости	По согласованию с Комитетом

Приложение: материалы фотофиксации на 3 л. в 1 экз.

Подписи должностных лиц, проводивших осмотр/обследование

№	Фамилия, инициалы	Должность	Подпись
1	А.А. Алагов	Консультант отдела учета ОКН	
2	М.В. Магкеева	Консультант отдела учета ОКН	

Приложение

К акту № 26/24р от 06.05.2024

осмотра технического состояния  
объекта культурного наследия регионального значения

«Доходный дом. Литер А, А-1»

Фото 1. План-схема объекта, спутниковый снимок.



Фото 2: Фасад здания.



Фото 3: Фасад с ул. Куйбышева.

