



МІНІСТЕРСТВО КУЛЬТУРИ І МИСТЕЦТВ УКРАЇНИ
ДЕРЖАВНА СЛУЖБА ОХОРОНИ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

ПАСПОРТ

об'єкта (пам'ятки) культурної спадщини

Будівля Рішельєвського театру

(найменування об'єкта (пам'ятки))

<i>вид</i>	<i>тип</i>	<i>категорія обліку</i>
<i>пам'ятка містобудування та архітектури</i>	<i>громадська споруда</i>	<i>місцевого значення</i>

1. Датування об'єкта (пам'ятки):

1913 р.

2. Адреса (місцезнаходження) об'єкта (пам'ятки):

м. Одеса, вул. Рішельєвська, 47

3. Дати і №№ документів про взяття на державний облік, визначення категорії пам'ятки:

Рішення виконавчого комітету Одеської обласної ради народних депутатів від 27.12.1991 р. № 580 "Про затвердження переліку об'єктів, які підлягають взяттю під охорону як пам'ятки містобудування та архітектури місцевого значення"

4. Охоронний №

-

5. Наявність охоронних дощок, охоронних знаків

немає

6. Власник:

Спільна власність територіальних громад сіл, селищ, міст області, управління якою здійснює Одеська обласна рада (рішення Одеської обласної ради від 24 квітня 2003 року № 154-XXIV)

Нежилі приміщення загальною площею 829,9 м² належать на праві власності фірмі ТОВ "Рішельє" на підставі договору купівлі-продажу від 09 липня 2004 р., зареєстрованого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу за № 3485; витягу про реєстрацію права власності на нерухоме майно, виданого ОМБТІ та РОН від 03.09.2004 р. за № 4634881.

7. Користувач:

Фірма у вигляді Товариства з обмеженою відповідальністю "Рішельє"
Юридична адреса: 68023 м.Одеса, вул. Буніна, 15 фірма ТОВ "Рішельє";
код ЄДРПОУ № 20969826

8. Охоронний договір:

Охоронно-орендний договір на пам'ятку культурної спадщини укладено між управлінням архітектури та містобудування Одеської обласної державної адміністрації та фірмою ТОВ "Рішельє" (від 04.09.2004 р. № 04-09/Є-2004)

9. Функціональне використання:

сучасне	первісне	інші
Не використовується	будівля театру "Рішельє"	кінотеатр

10. Історичні дані про об'єкт (пам'ятку):

Будинок "Великого Рішельєвського драматичного театру" було збудовано у 1913 р. за власні кошти генеральші Шостак. Проектували будинок архітектори Е.Н.Смідович і А.С.Панпулов.

Генеральша Шостак відразу доручила керівництво театром групі фотографів. При "Великом Рішельєвском" існував театр "Мініатюр". Перед революцією театр продається А.Цехановському. З 1919 р. кінотеатр був названий ім. Короленка. Потім, при денікінцях йому була повернута колишня назва.

У 1928 р. кінотеатр знову перейменовується ім. Короленка. У 1935 р. тут починають демонструвати звукове кіно.

11. Опис об'єкта (пам'ятки):

Характеристика розташування об'єкта і ролі в навколишньому середовищі	<i>Будинок по вул. Рішельєвській, 47 формує рядову квартальну забудову вул. Рішельєвської.</i>
Ландшафт	<i>Характеристика ландшафту спокійна.</i>
Характеристика об'єкта (пам'ятки)	<p><i>Габаритні розміри 20,2х32,1 м.</i></p> <p><i>Загальна площа приміщень – 3183,7 м².</i></p> <p><i>Площа забудови – 648,4 м².</i></p> <p><i>Будівельний об'єм – 5480 м³.</i></p> <p><i>Триповерховий будинок на підвалі складається з декількох основних композиційних обсягів: фасадний флігель, глядацька зала зі сценічною коробкою і двірський флігель. Зведений з каменю - черепашнику на прямокутній земельній ділянці. Головним фасадом виходить на червону лінію вул. Рішельєвської. Проїзд у двір здійснюється за допомогою проїзду в сусідньому будинку.</i></p> <p><i>Планування приміщень анфіладне. Ядром планувальної композиції є велике зальне приміщення в рівні першого і другого поверхів. З фойє, розташованого в рівні першого поверху й освітленого великими віконними прорізами, ведуть двоє одномаршових сходів у глядацьку зону другого поверху. На другому поверсі розташовуються кабінети і службові приміщення. На третьому - кінопроекційна із супутніми приміщеннями. У підвалі двірського флігеля розташовані технічні приміщення, на 1-м, 2-м і 3-м поверхах - житлові приміщення.</i></p> <p><i>Глядацька зала в партері - на 300 місць, балкон - на 80 місць.</i></p> <p><i>Архітектура будинку витримана в стильових формах "модерну". Структура головного фасаду відрізняється</i></p>

	<p>гармонічною збалансованістю горизонтальних і вертикальних членувань. Мірний ритм віконних прорізів переривається фігурними фільонками, заповненими стилізованим ліпним декором. Прямокутні віконні прорізи в рівні верхнього поверху обрамлені фігурними лиштвами складної форми і доповнені невеликими металевими огороженнями.</p> <p>Вісь симетрії головного фасаду акцентована складним модернізованим фронтоном на тлі сценічної коробки, що піднімається, завершує фронтальну композицію головного фасаду. Фронтон доповнений парпетним огороженням у вигляді металевих ґрат на кам'яних стійках. Площина фасадної стіни розкреслена по горизонталі міжповерховим карнизом значного виносу.</p> <p>Двірський фасад, на відміну від головного, позбавлений декоративного і колірного рішення фасадної композиції.</p>
Перебудови, втрати й історичні нашарування	<p>Первісний вигляд будівлі зберігся до нашого часу. У результаті пристосування приміщень під сучасні цілі було здійснено їх перепланування та реконструкція.</p> <p>У 1936 р. проводився капітальний ремонт і реконструкція будинку.</p> <p>Комплексні ремонтно-реставраційні роботи на об'єкті не виконувались.</p>
Наявність творів мистецтва та їх опис	відсутні
Опис території об'єкта (пам'ятки)	територія об'єкту знаходиться в задовільному стані.
Наявність меморіальних дощок	відсутні

12. Перелік складових:

-

(для комплексу (ансамблю), визначного місця)

13. Матеріали, конструкції, ступінь капітальності, загальна оцінка технічного стану:

<ul style="list-style-type: none">- матеріал стін – вапняк,- конструктивна стояково-балкова система з дерев'яним балковим перекриттям;- ступінь капітальності - мурована споруда з невогнестійким перекриттям; <p>технічний стан – незадовільний</p>
--

14. Наявність інженерних мереж та інженерного обладнання:

<p>будівля обладнана водогonom, побутовою та зливною каналізацією, електроосвітленням, центральним опаленням.</p>

15. Територія об'єкта (пам'ятки):

Площа	648,4 м ²
Опис меж	Будівля обмежена з західного боку – вул. Рішельєвською, з інших – обсягами сусідніх будівель.

16. Майнова цінність об'єкта (пам'ятки):

Дата проведення грошової оцінки, найменування організації	Інвестиційна майнова цінність визначена НВЦ "Екострой" (Держліцензія УК № 10021-О і ОД № 01277) від 31.12.2003 р.
Сума в гривнях	877 967 (вісімсот сімдесят сім тисяч дев'ятсот шістдесят сім) грн.

17. Оцінка антропологічної, археологічної, естетичної, етнографічної, історичної, мистецької, наукової чи художньої цінності об'єкта (пам'ятки):

<p>У цілому, сполучення архітектурних деталей і ліпного декору при добре знайдених пропорціях, додає архітектурі будинку враження парадності.</p> <p>Предмет охорони: Предметом охорони є загальна розпланувально-просторова композиція будівлі, існуюче сьогодні композиційне й архітектурно-пластичне вирішення головного фасаду, який виходить на вул. Рішельєвську, його декор і деталі.</p>

18. Зони охорони пам'ятки:

Організація-розробник	<i>зони охорони пам'ятки не визначені</i>
Дата розроблення	
Дата і номер документа про затвердження	
Короткий опис меж із зазначенням площі кожної зони	

19. Наявність науково-проектної документації на пам'ятку (об'єкт):

Найменування документації	Рік розроблення	Автор (організація)	Місце зберігання, інв. №
<i>відсутня</i>			

20. Дослідницькі й реставраційні роботи:

Найменування робіт	Рік проведення	Замовник	Автор, проектна організація	Підрядна організація
<i>дослідницькі й реставраційні роботи не проводилися</i>				

21. Основні джерела:

Археологічні	
Іконографічні	
Архівні	
Бібліографічні	<ol style="list-style-type: none"><i>В.И.Тимофеенко. Одесса: Архитектурно-исторический очерк - К. Будівельник. 1983. с. 40.</i><i>В.Тимофієнко. Зодчі України кінця XVIII – початку XX століть. Бібліографічний довідник. – Київ - НДІТІАМ – 1999 с.75;</i>

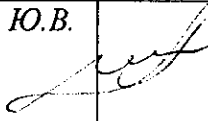
22. Графічні матеріали й фотофіксація:

Найменування	Кількість
Генеральний план (ситуаційна схема)	1
Обміри:	
Плани	3
Фасади	
Перерізи	
Схематичний план зон охорони	
Фотофіксація:	
Фото загального вигляду	1
Фото фрагментів	4
Фото деталей	1
Фото інтер'єрів	4
історична іконографія	

23. Балансова належність:

-

Паспорт склав:

Посада	Спеціальність, кваліфікаційний рівень	Прізвище, ініціали	Підпис	Дата складання
Головний архітектор НВПП «Архітектурно-реставраційне бюро»	архітектор	Антонович Ю.В.		16.12.2004 р.

Керівник органу охорони культурної спадщини:

Начальник управління охорони культурної спадщини обласної державної адміністрації

(найменування органу, посада, прізвище, ініціали, підпис, печатка)



 Н.А.Штербуль



МІНІСТЕРСТВО КУЛЬТУРИ І МИСТЕЦТВ УКРАЇНИ
ДЕРЖАВНА СЛУЖБА ОХОРОНИ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

ОБЛІКОВА КАРТКА

об'єкта (пам'ятки) культурної спадщини

Будівля Рішельєвського театру

(найменування об'єкта (пам'ятки))

ВИД	ТИП	категорія обліку
пам'ятка містобудування та архітектури	громадська споруда	місцевого значення

1. Датування об'єкта (пам'ятки):

1913 р.

2. Адреса (місцезнаходження) об'єкта (пам'ятки):

м. Одеса, вул. Рішельєвська, 47

3. Дати і №№ документів про взяття на державний облік, визначення категорії пам'ятки:

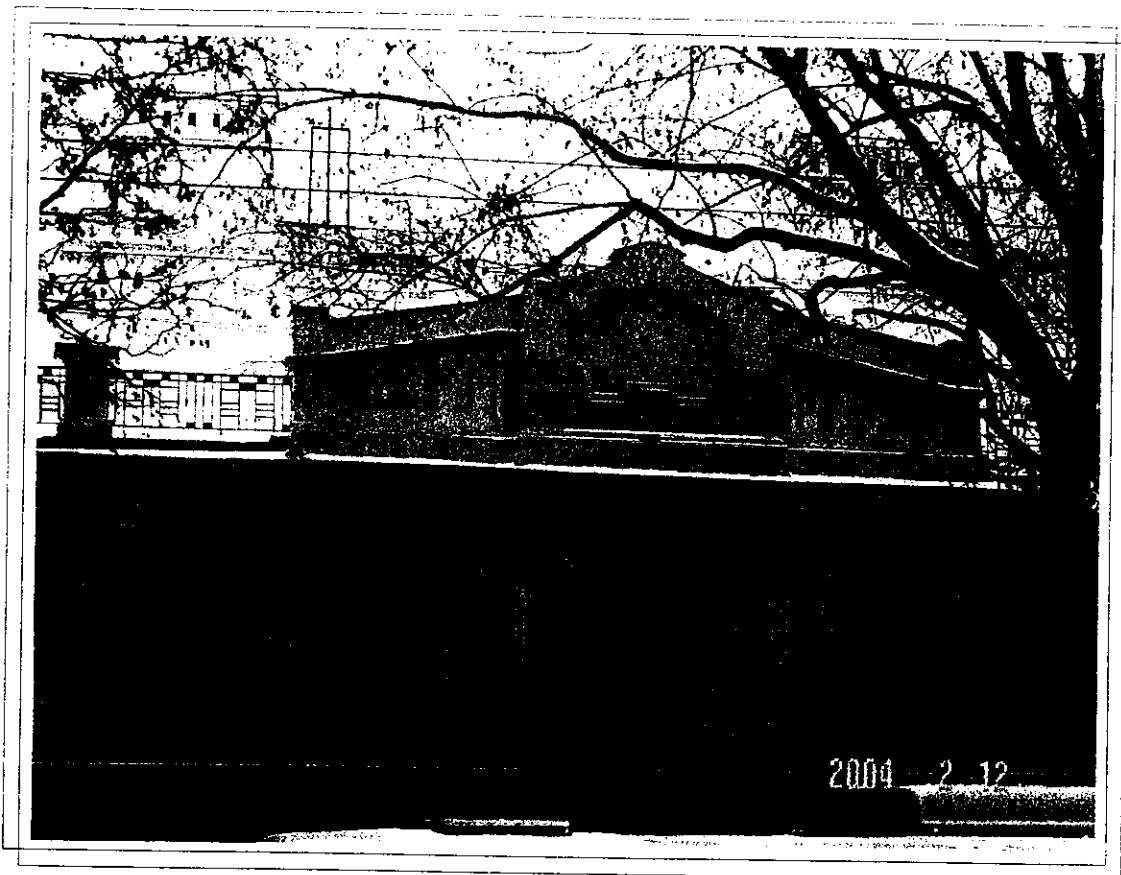
Рішення виконавчого комітету Одеської обласної ради народних депутатів від 27.12.1991 р. № 580 "Про затвердження переліку об'єктів, які підлягають взяттю під охорону як пам'ятки містобудування та архітектури місцевого значення"

5. Функціональне використання:

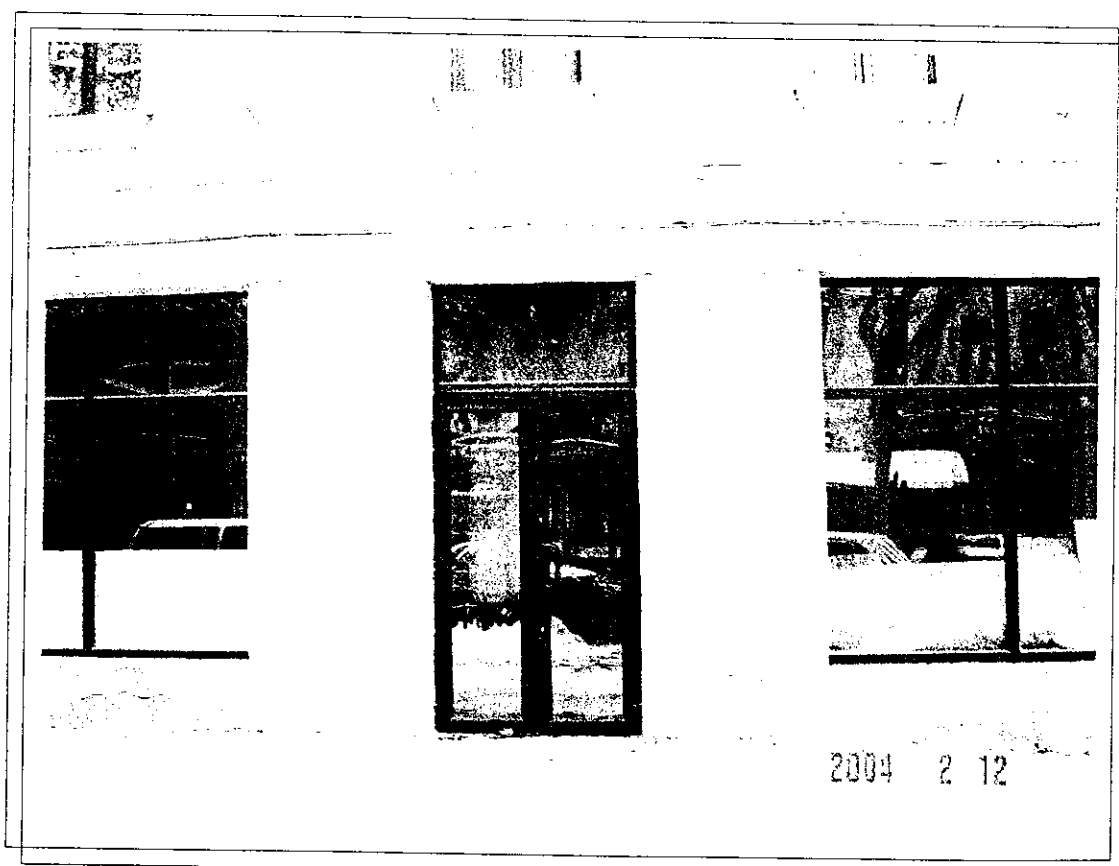
сучасне	первісне	інші
Не використовується	будівля театру "Рішельє"	кінотеатр

6. Стислий опис об'єкта (пам'ятки):

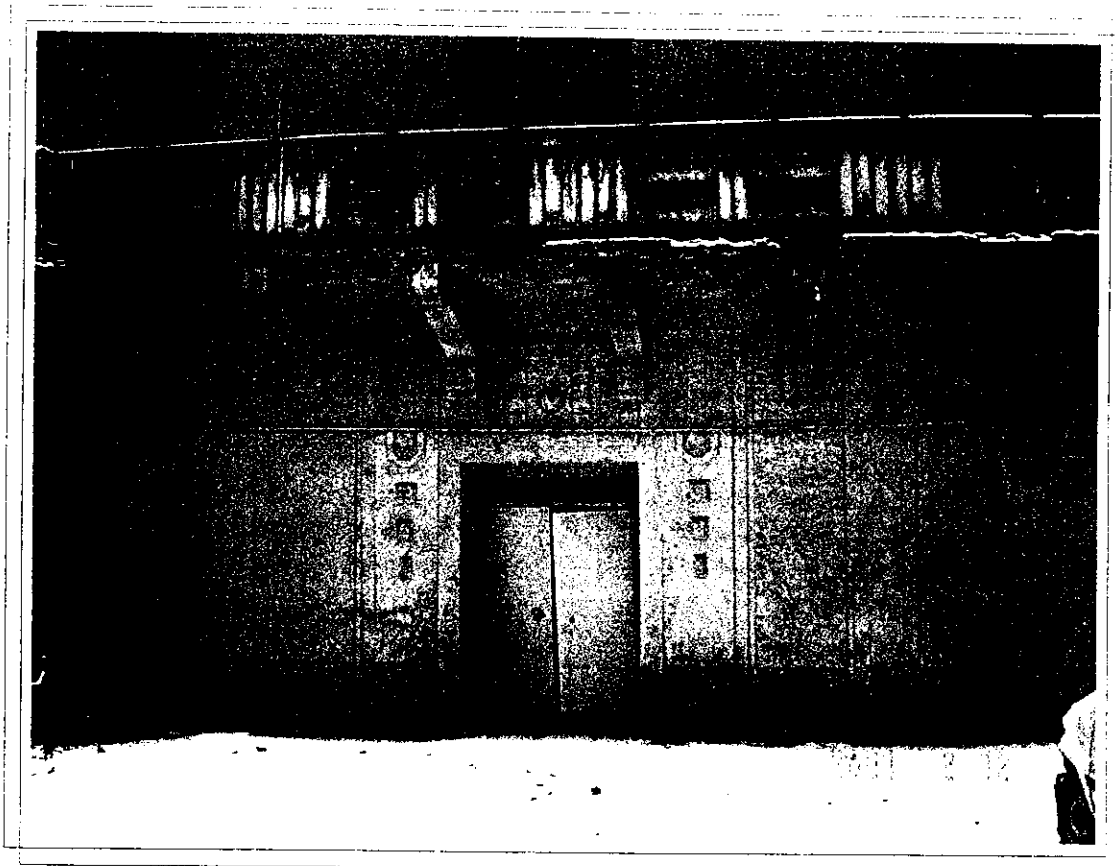
Розташування	Будинок по вул. Рішельєвській, 47 формує рядову квартальну забудову вул. Рішельєвської.
Характеристика об'єкта (пам'ятки)	<p>Триповерховий будинок на підвалі складається з декількох основних композиційних обсягів: фасадний флігель, глядацька зала зі сценічною коробкою і двірський флігель. Зведений з каменю - черепашнику на прямокутній земельній ділянці. Головним фасадом виходить на червону лінію вул. Рішельєвської. Проїзд у двір здійснюється за допомогою проїзду в сусідньому будинку.</p> <p>Планування приміщень анфіладне. Ядром планувальної композиції є велике зальне приміщення в рівні першого і другого поверхів. З фойє, розташованого в рівні першого поверху й освітленого великими віконними прорізами, ведуть двоє одномаршових сходів у глядацьку зону другого поверху. На другому поверсі розташовуються кабінети і службові приміщення. На третьому - кінопроеційна із супутніми приміщеннями. У підвалі двірського флігеля розташовані технічні приміщення, на 1-м, 2-м і 3-м</p>



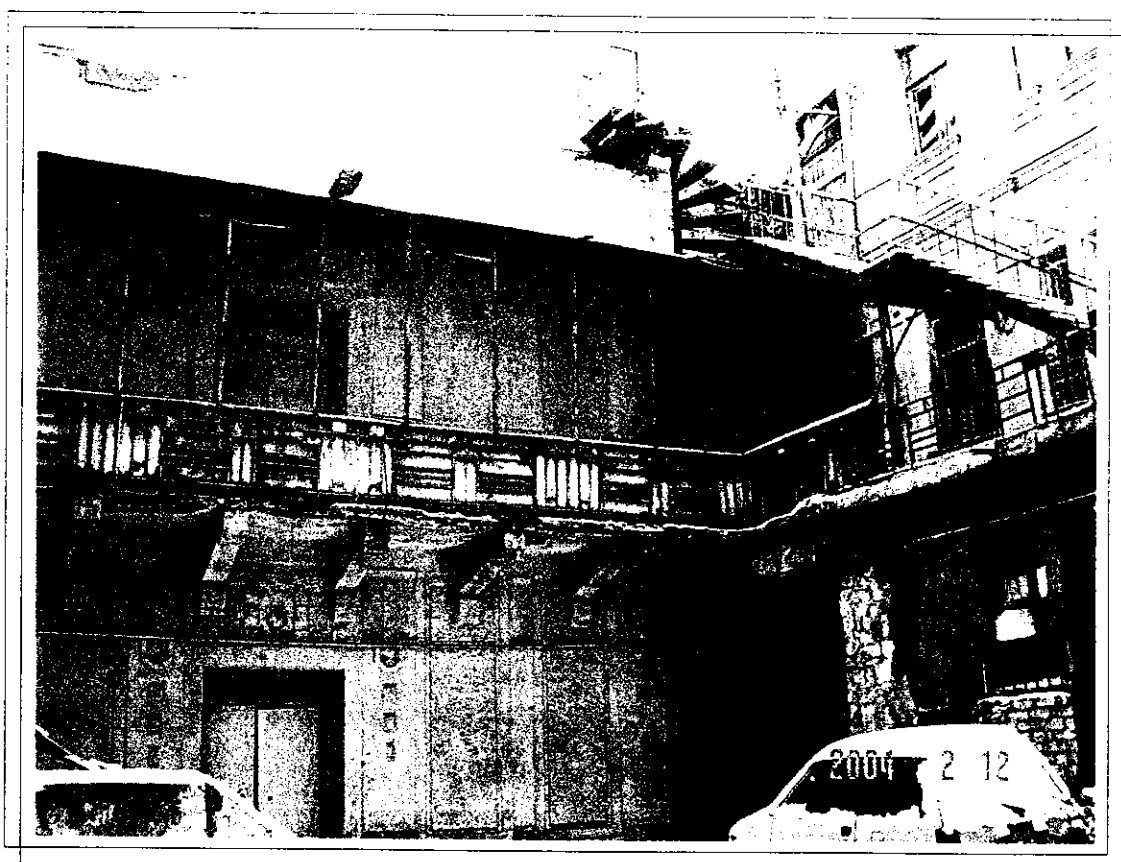
Фрагмент главного фасада



Фрагмент главного фасада

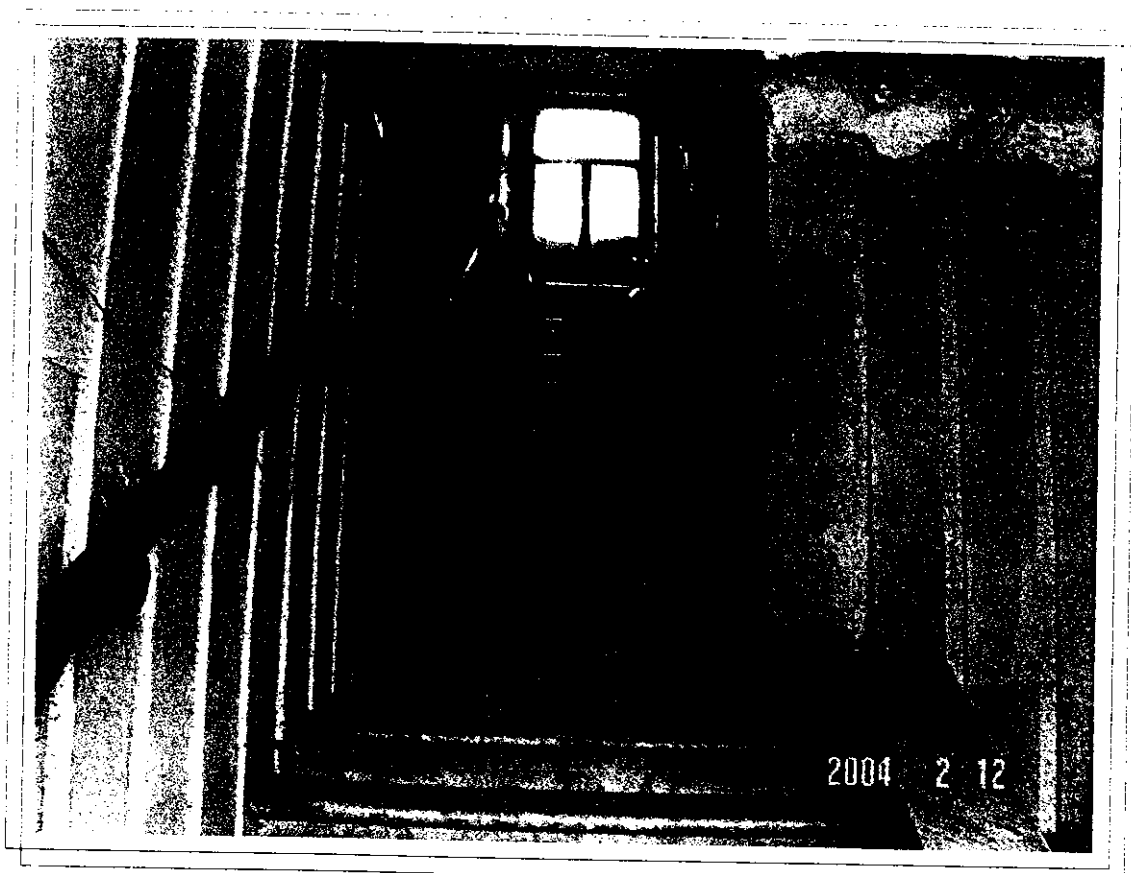


Фрагмент дворового фасада

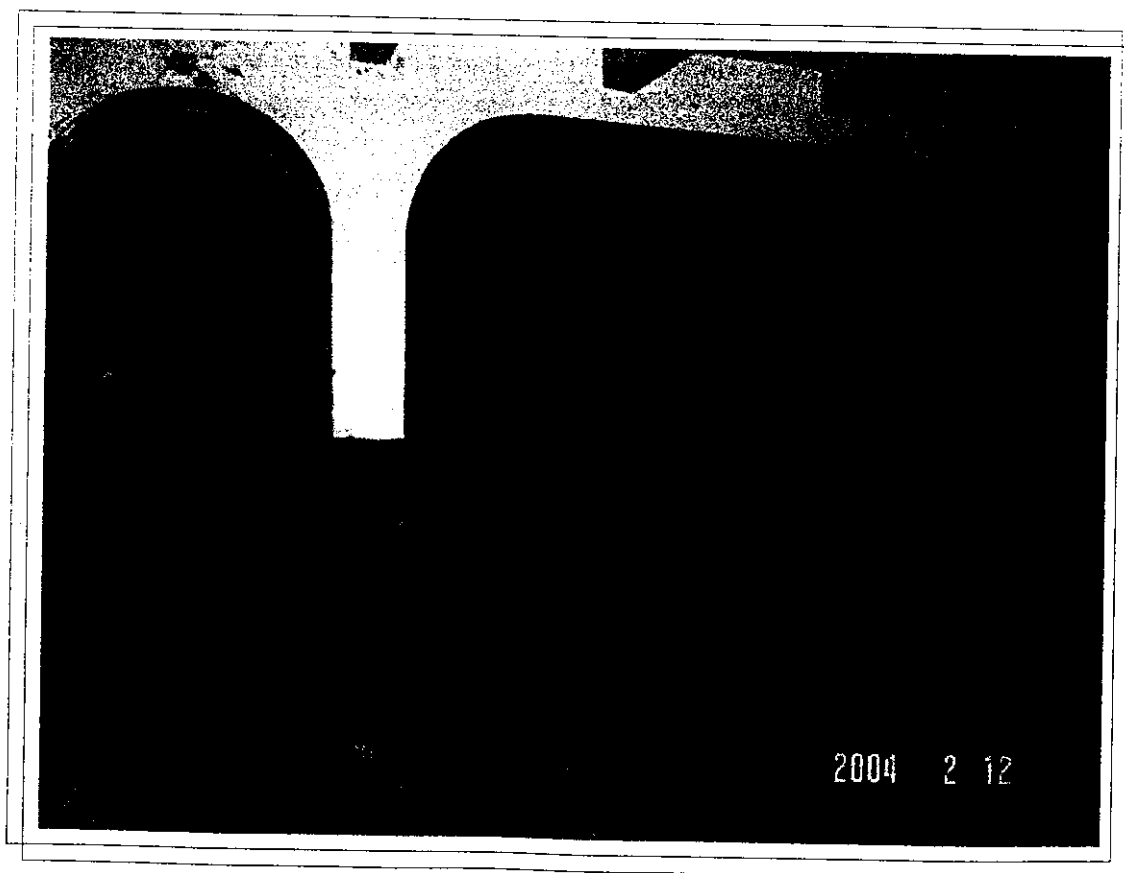


Фрагмент дворового фасада

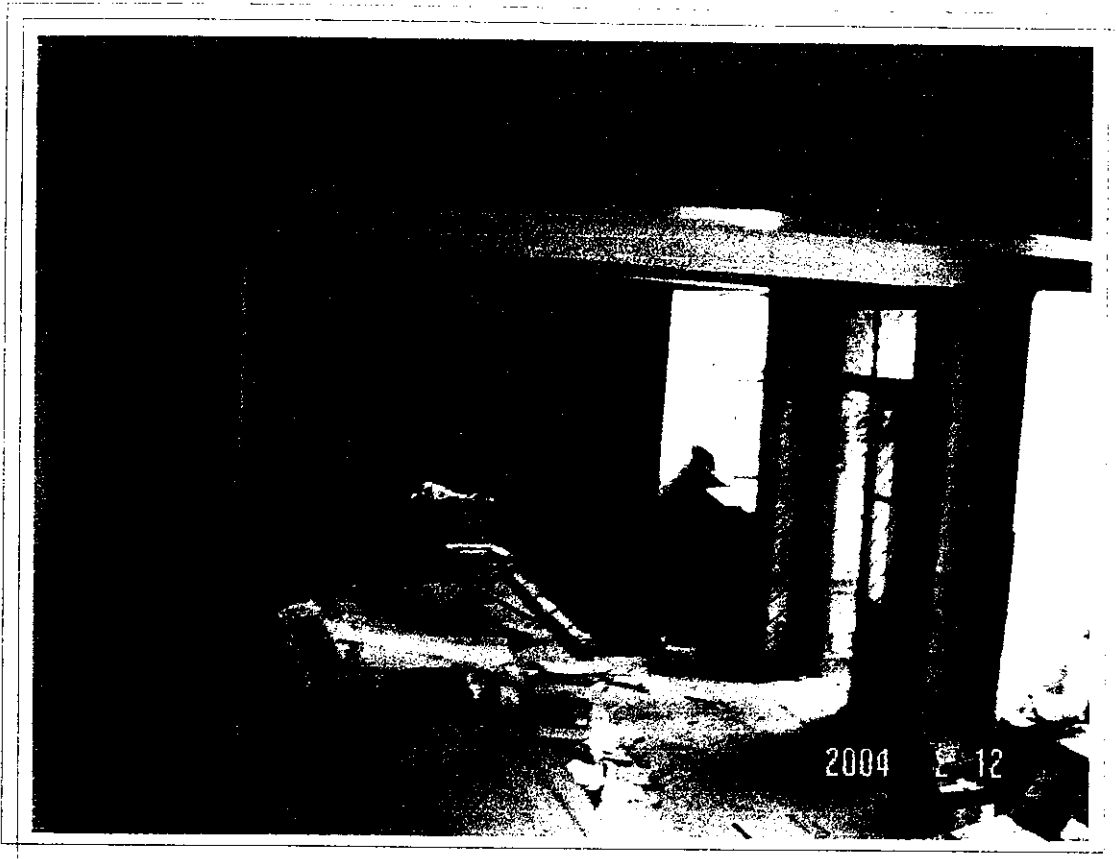
ІНТЕР'ЄРИ



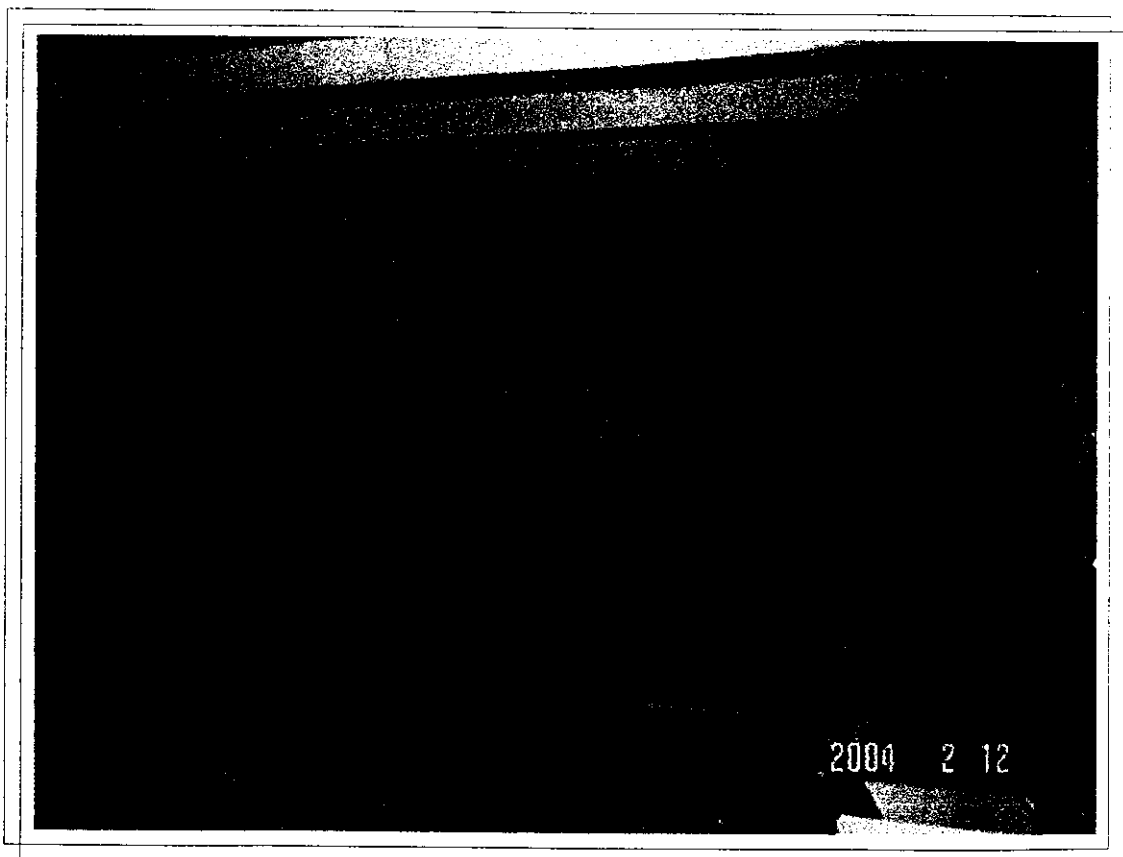
Фрагмент интерьера



Фрагмент интерьера

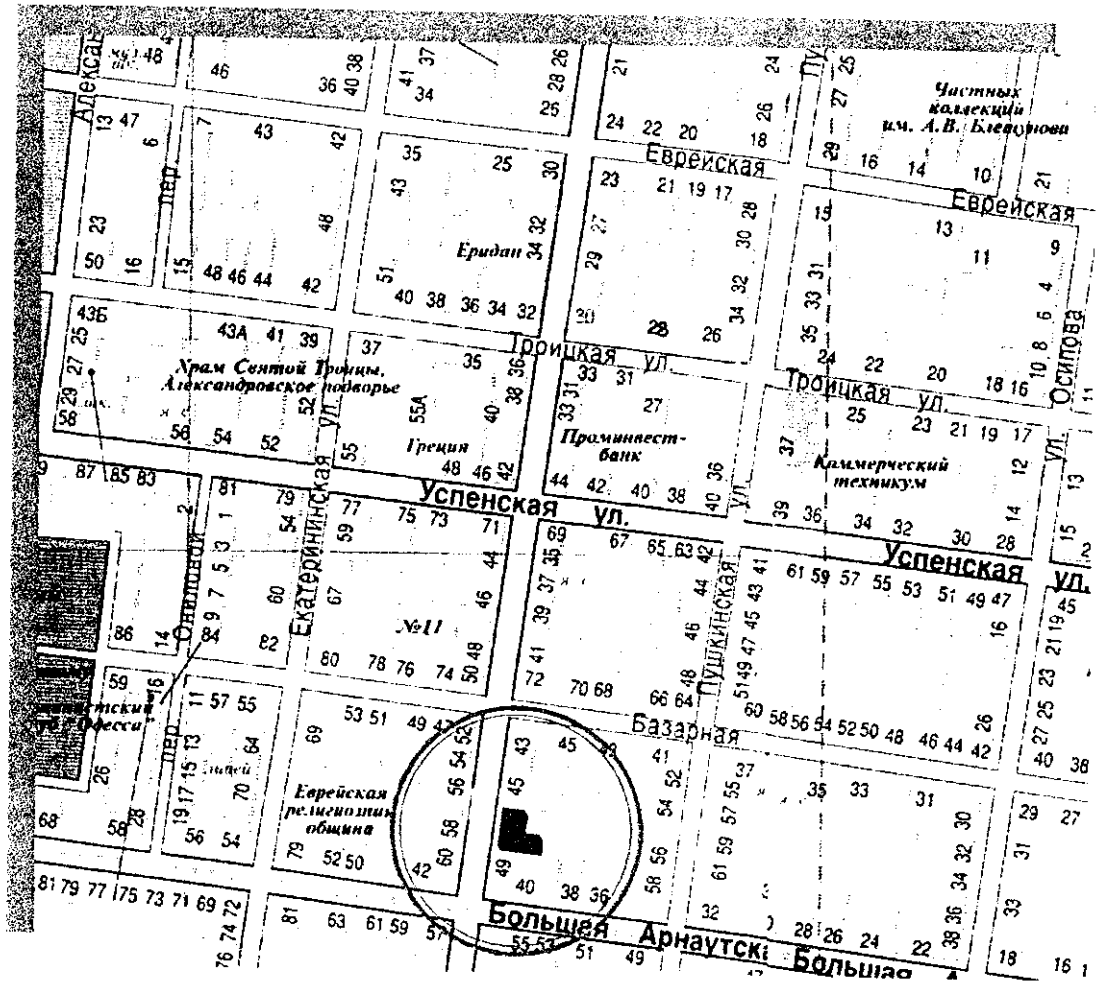


Фрагмент интерьера



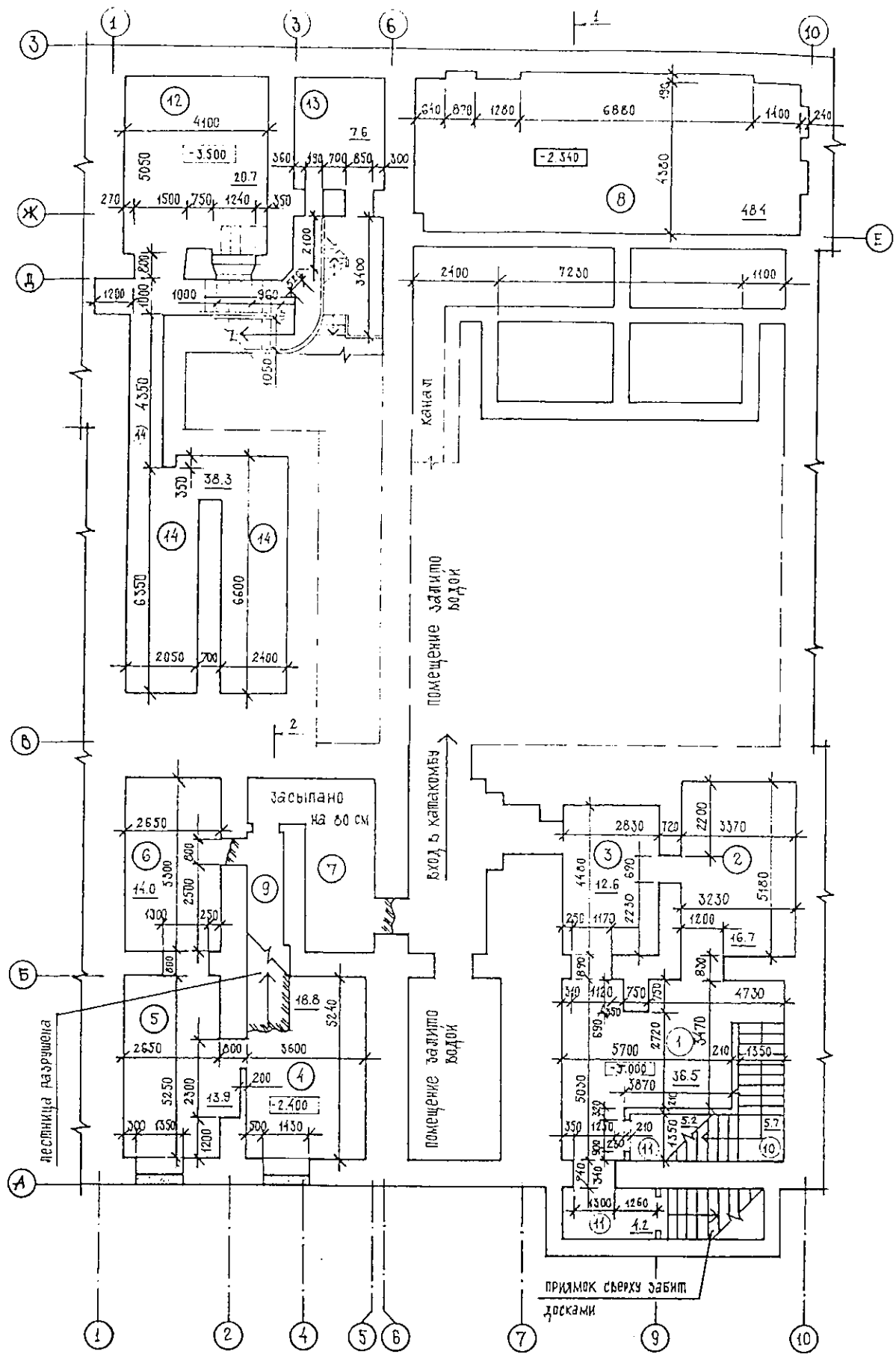
Фрагмент интерьера

СИТУАЦІЙНИЙ ПЛАН

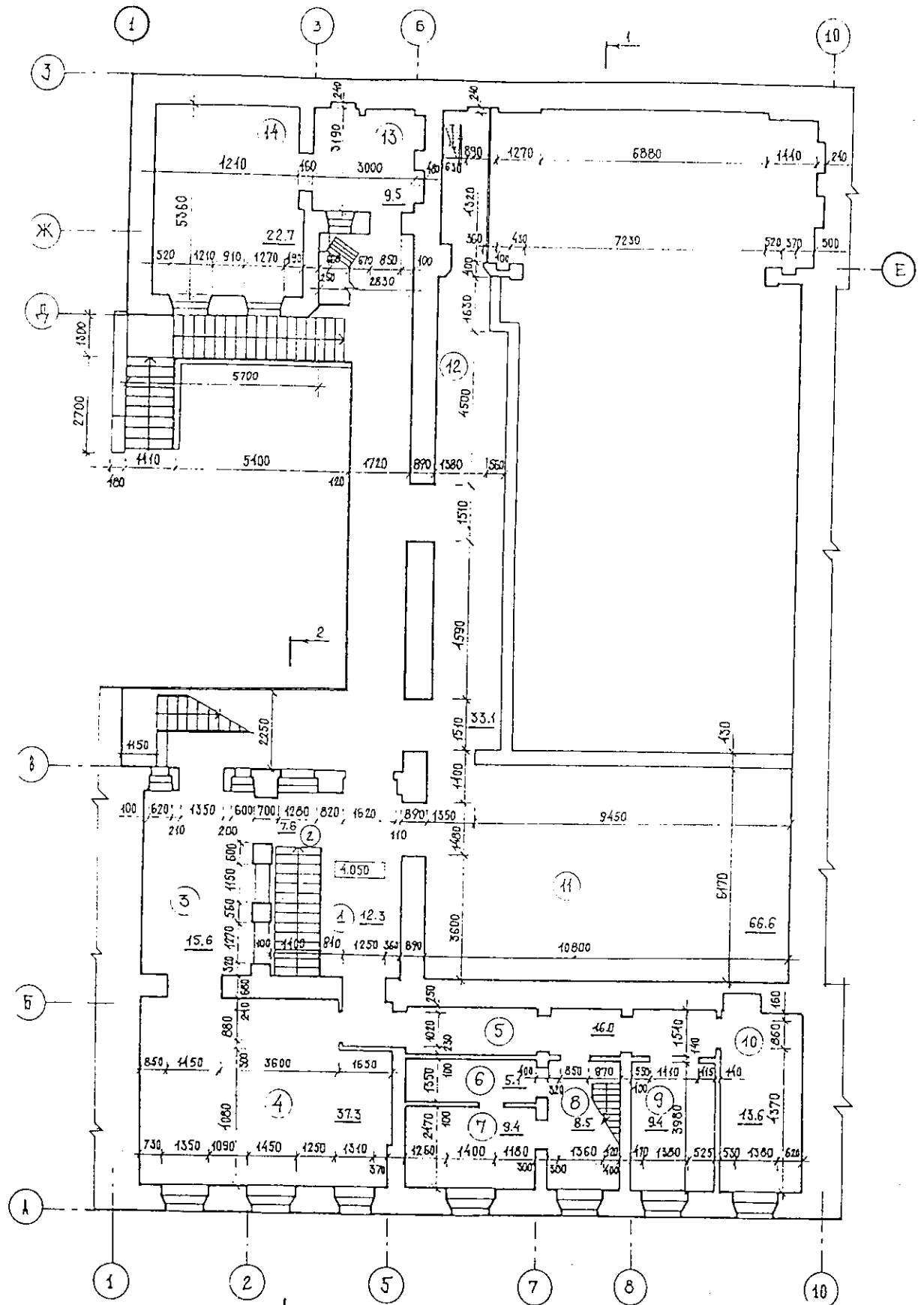


СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

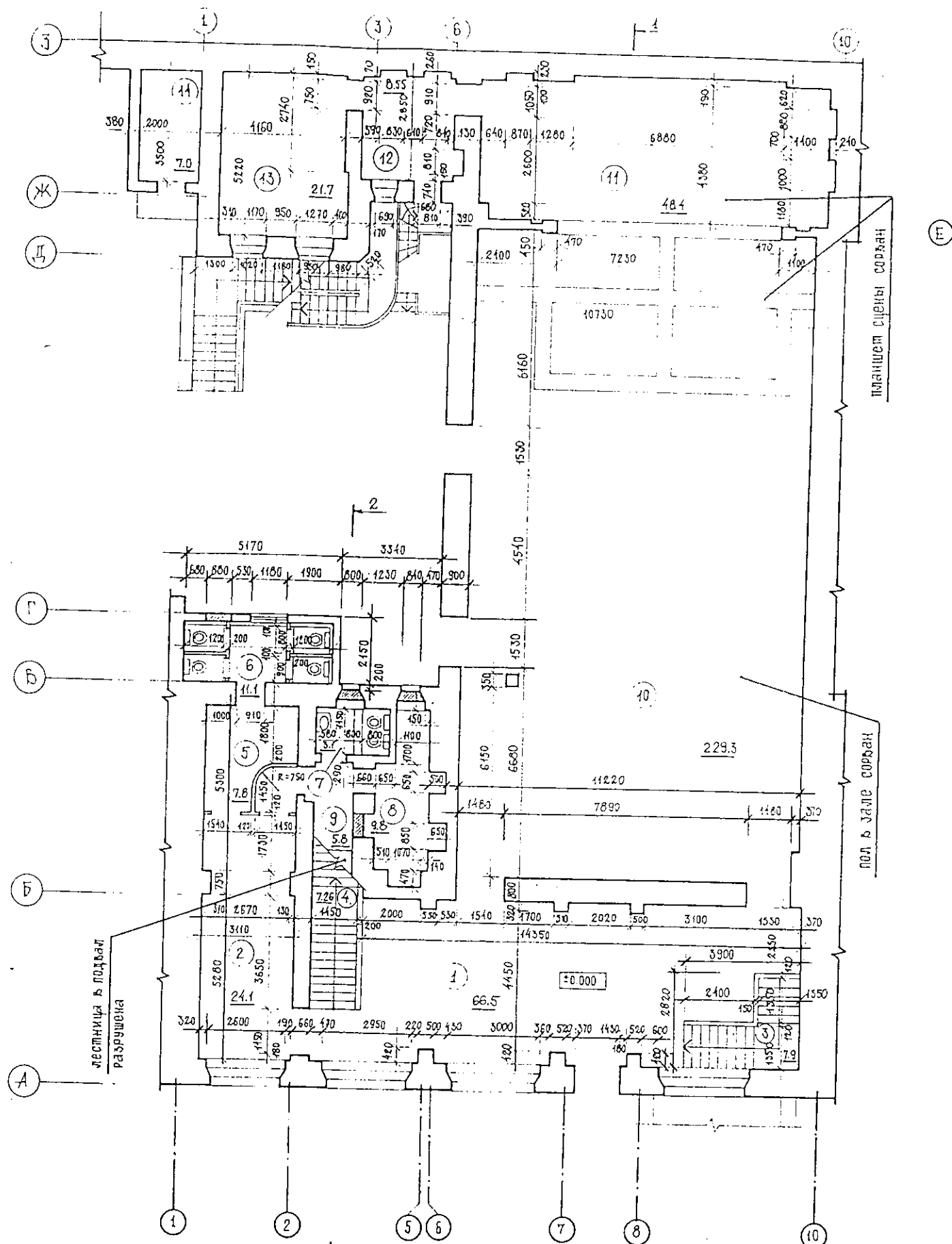
ПОВЕРХОВІ ПЛАНИ



ПЛАН ПОДВАЛА

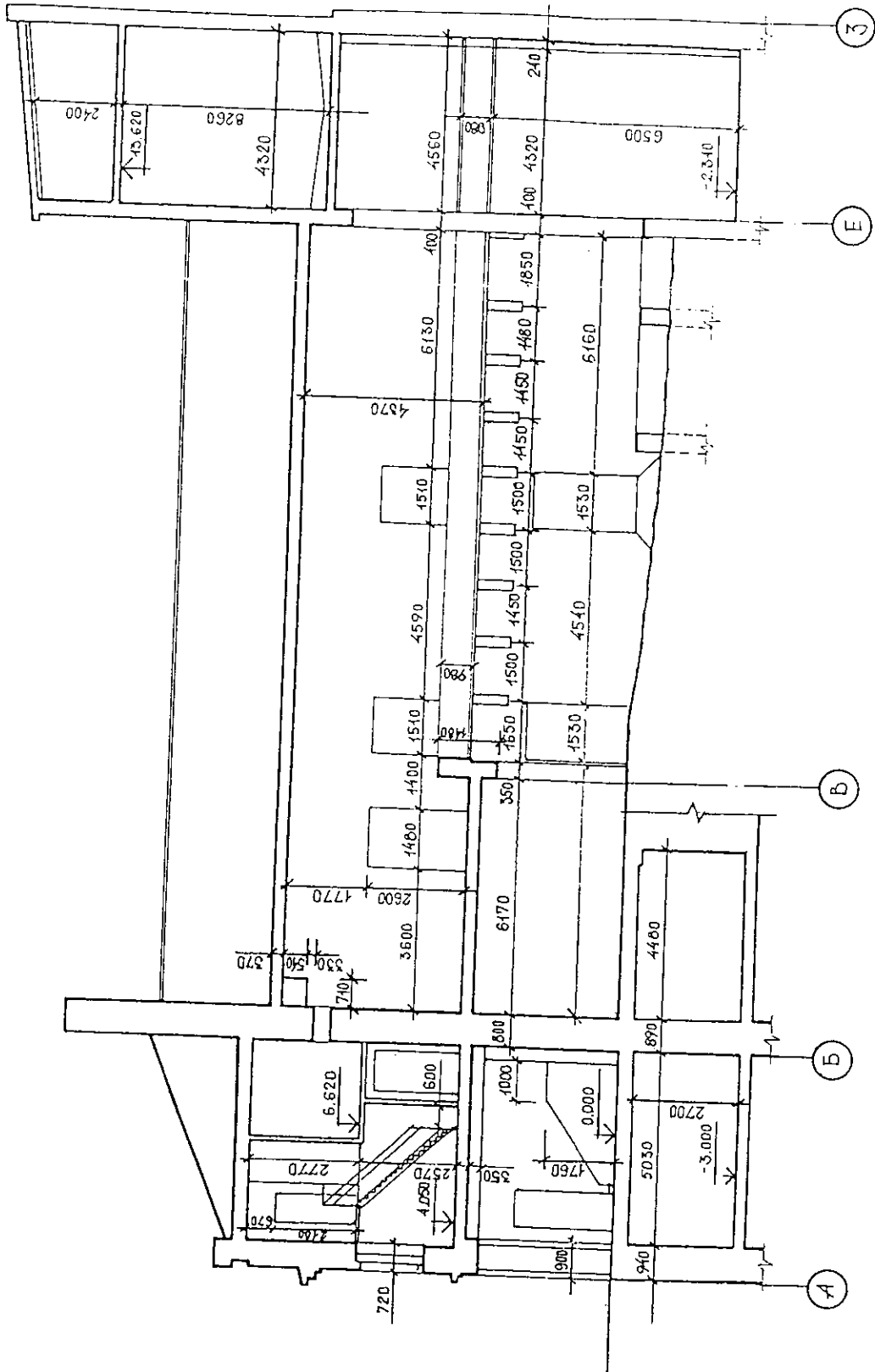


ПЛАН 2 ЭТАЖА

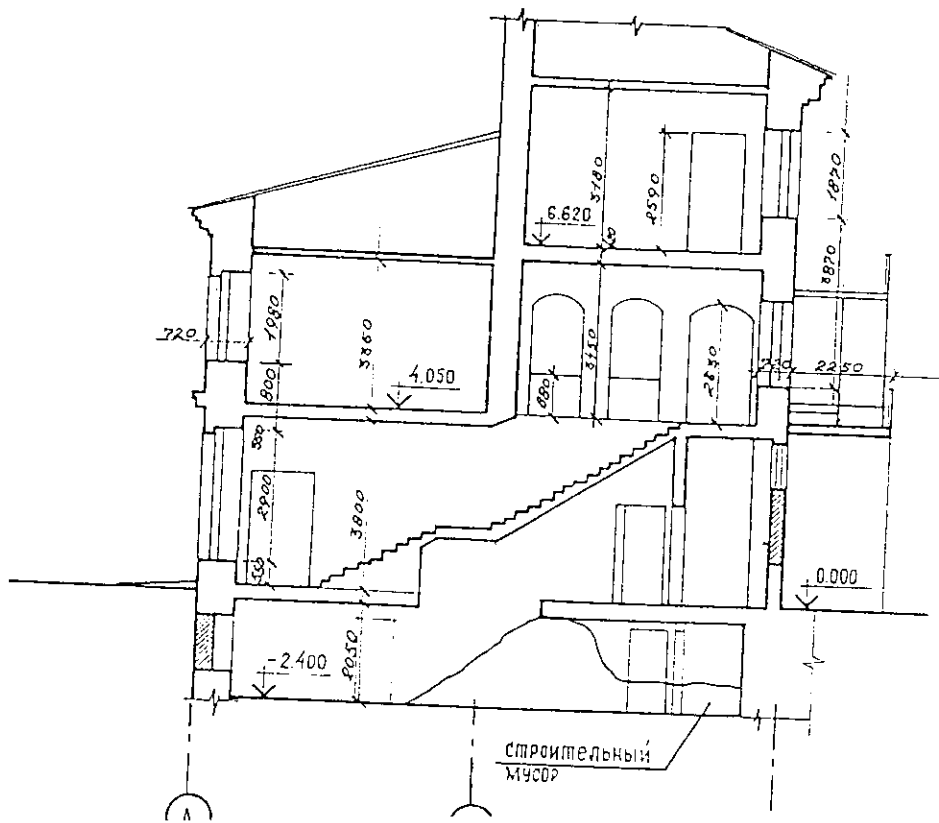


ПЛАН 1 ЭТАЖА

РАՅՐԵՅ 1-1



РАЗРЕЗ 2-2



АКТ ТЕХНІЧНОГО СТАНУ

АКТ

технічного стану пам'ятки

“ 24” грудня 2004 р.

м. Одеса

ТЕХНІЧНИЙ СТАН ПАМ'ЯТКИ:

1. Загальний стан пам'ятки: незадовільний

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

а) загальний стан: незадовільний

б) фундаменти: стрічкові з пиляного каменя-вапняка, частково деформовані; стан - незадовільний

в) цоколі та відмостки біля них: відмостки асфальтові - у незадовільному стані;

г) стіни: з пиляних блоків каменя-вапняка у сполученні з цегельною кладкою, стан - незадовільний

д) дах (крокви і лати, покрівля, водозливні труби): горищний, двосхилий, з наслонними дерев'яними кроквами; покрівля - металеві листи; стан - незадовільний

е) бані, шатра (їх конструкції та покрівля): відсутні;

ж) зовнішнє декоративне оздоблення (обличкування, пофарбування, карнизи, колони, пілястри, ліплення, скульптура, живопис на фасадах): поверхня фасадних стін потинькована та пофарбована, в незадовільному стані.

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

а) загальний стан: незадовільний;

б) перекриття: міжповерхові перекриття - плоскі по дерев'яних балках. Стан - незадовільний;

в) підлога: цементні, паркетні, ленолеум, стан - незадовільний;

г) стіни: з каменя-вапняка та цегли; стан - незадовільний

д) стовпи, колони: залізобетонні колони під балконом; стан - задовільний;

е) двері, вікна: дерев'яне та металопластикове заповнення; стан - незадовільний

ж) сходи: парадна - монолітна залізобетонна з мармуровими сходами - у незадовільному стані

з) стеля: потинькована і пофарбована, стан - незадовільний;

і) внутрішнє декоративне оздоблення, живопис, предмети прикладного мистецтва: поверхні стін і стель потиньковані та покрашені. Стан - незадовільний.

4. Сад, парк, двір, ворота, огорожа: стан-незадовільний

Візуальне обстеження
виконала архітектор



Антонович Ю.В.

**ПРАВОВСТАНОВЛЮЮЧА ДОКУМЕНТАЦІЯ
НА КОРИСТУВАННЯ ПАМ'ЯТКОЮ**

УКРАЇНА
ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ.

Місто Одеса, дев'ятого липня дві тисячі четвертого року

Ми, що підписалися: Територіальна громада сіл, селищ, міст Одеської області в особі Одеської обласної ради, місцезнаходження: м. Одеса, пр. Шевченко, буд. 4, код ЄДРПОУ 00022585, в особі начальника управління охорони нерухомих об'єктів культурної спадщини облдержадміністрації гр. ШТЕРБУЛЬ НАТАЛІЇ АНАТОЛІЇВНИ, яка мешкає за адресою: м. Одеса, вул. Ак. Корольова, буд. 30, кв. 29, діючої на підставі договору доручення, посвідченого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Запольською О.В. 24.02.2004 року за реєстром № 1711 та довіреності, посвідченої там же 24.02.2004 року за реєстром № 1712, з однієї сторони, іменоване у подальшому "ПРОДАВЕЦЬ", та ФІРМА "РІШЕЛЬСЬ" товариство з обмеженою відповідальністю, код ЄДРПОУ 20969826, юридична адреса: м. Одеса, вул. Буніна, буд. 15, в особі директора гр. БАБЯТИНСЬКОГО ПАВЛА ОЛЕКСАНДРОВИЧА, який проживає за адресою: м. Одеса, вул. Буніна, буд. 13, кв. 9, що діє на підставі Статуту, з другої сторони, іменоване у подальшому "ПОКУПЕЦЬ", уклали цей договір про нижченаведене:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1 Територіальна громада сіл, селищ, міст Одеської області продала, а ФІРМА "РІШЕЛЬСЬ" товариство з обмеженою відповідальністю купило нежитлове приміщення, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вулиця Рішельєвська, будинок під номером сорок сьомий, загальною площею 829,9 (вісімсот двадцять дев'ять цілих дев'ять десятих) кв.м., основною площею 454,1 (чотириста п'ятдесят чотири цілих п'ять десятих) кв. м. По заяві власника відчуждаються приміщення: подвала: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, -подвал; 1-го поверху: 1-холл; 2-зал; 3, 4, 5, 10 -подсобні приміщення; 6, 7-туалет; 8-коридор; 9-л/клітка; II поверху: 11, 15 -коридори; 12 -зал; 13, 18, 19 підсобні приміщення; 14, 16, 17 -кабінети.

Характеристика об'єкту купівлі-продажу наводиться у технічному паспорті та довідці-характеристиці № 500жс, виданих Комунальним підприємством "Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості" 30.04.2004 року.

Вказаний об'єкт належить Продавцеві на підставі Свідоцтва про право власності на домоволодіння, виданого виконавчим комітетом Одеської міської ради 27.11.2003 року, та зареєстрованого у Одеському міському бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості 01.12.2003 року в книзі під № 28 неж., на стор. № 88, під № 1261.

Покупець купує не житлове приміщення, що розташоване в будівлі, яка згідно рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991 року включена до списків пам'яток містобудування та архітектури місцевого значення.

1.2. Відчуження об'єкта культурної спадщини здійснюється згідно з рішенням Одеської міської ради № 249 - ХХІУ від 01.11.2003 року "Про затвердження переліку об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, які є об'єктами культурної спадщини, що подлягають продажу", Закону "Про місцеве самоврядування в Україні", Закону України "Про власність" та Цивільного кодексу України.

1.3. Об'єкт купівлі-продажу оцінено у розмірі вісімсот сімдесят сім тисяч дев'ятсот шістьдесят сім гривень, в тому числі ПДВ сто сорок шість тисяч триста двадцять вісім, згідно з висновком оцінювача про вартість об'єкта незалежної оцінки вартості приміщень підвалу, виконаний НПЦ "ЕКОСТРОЙ", затвердженим протоколом засідання контрольної комісії обласної ради з питань приватизації майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст областей від 25.05.2004 року.

1.4. Вартість об'єкта складає вісімсот сімдесят сім тисяч дев'ятсот шістьдесят сім гривень.

1.5. Відділ продавцю витрати за здійснення експертної оцінки, підготування документації на об'єкт.

BBE № 918193

2. ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ ЗА ПРИДБАННИЙ ОБ'ЄКТ

2.1. Покупець зобов'язаний внести вартість об'єкта купівлі-продажу у сумі вісімсот сімдесят сім тисяч дев'ятсот шістдесят сім гривень, в тому числі ПДВ сто сорок шість тисяч триста двадцять вісім, за рахунок власних коштів на розрахунковий рахунок Управління охорони об'єктів культурної спадщини облдержадміністрації № 37181014002167, що відкритий в УДК в Одеській обл., МФО 828011, код 13882622 протягом двох місяців з моменту нотаріального посвідчення цього договору.

3. ПЕРЕДАЧА ОБ'ЄКТІВ ТА ПЕРЕХІД ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТ

3.1. Передача об'єкта купівлі-продажу від Продавця до Покупця здійснюється у 10-денний термін з моменту перерахування Покупцем на рахунок Продавця повної вартості за об'єкт купівлі-продажу та оформлюється Актом приймання-передачі, що підписуються сторонами за цим договором.

3.2. Право власності на об'єкт купівлі-продажу переходить до Покупця з моменту державної реєстрації об'єкта купівлі-продажу. Державна реєстрація здійснюється після повної сплати вартості об'єкта купівлі-продажу, зазначеного у п.1.3. цього договору та отримання Покупцем Акту приймання-передачі.

3.3. Відповідальність за збереження об'єкта купівлі-продажу на період підписання цього договору купівлі-продажу до підписання Акту приймання-передачі несе Покупець.

4. ГАРАНТІЇ ТА ПРЕТЕНЗІЇ

4.1. Продавець гарантує, що об'єкт який є предметом цього договору, на момент його укладання, нікому іншому не проданий, не подарований, не заставлений, заборону та арешт на нього не накладено, спору щодо нього немає, прихованих недоліків, а також прав у третіх осіб, які у межах України немає, як внесок до статутного фонду юридичних осіб не внесений, боргом за житлово-комунальні послуги не обтяжений.

4.2. Ризик випадкової загибелі об'єкту несе Покупець з моменту підписання цього договору купівлі-продажу.

5. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

5.1. Кожна сторона зобов'язується виконувати обов'язки, покладені на неї цим договором та сприяти іншій стороні у виконанні її обов'язків.

5.2. Сторони несуть матеріальну відповідальність за невиконання або неналежне виконання умов цього договору.

5.3. Обов'язки Продавця:

5.3.1. Продавець зобов'язаний передати Покупцю об'єкт купівлі-продажу у встановлений у цьому договорі термін.

5.4. Права та обов'язки Покупця:

5.4.1. Покупець зобов'язаний у встановленому цим Договором термін сплатити ціну продажу об'єкта.

Покупець зобов'язаний приймати дольову участь у межах викуплених приміщень, у роботах по благоустрою прилеглої території та утриманню конструкції фасаду будівлі згідно з градобудівними вимогами, проведення ремонтних робіт та фарбування будівлі вести по узгодженню з управлінням архітектури та містобудування, а також Управлінням охорони нерухомих об'єктів культурної спадщини облдержадміністрації.

Покупець зобов'язаний забезпечувати вільний доступ до комунікації загального користування службам, що їх експлуатують.

5.4.2. Покупець зобов'язаний не допускати розміщення в об'єкті шкідливого виробництва; виконувати закон України "Про забезпечення санітарного та

епідеміологічного благополуччя населення" та відповідні державні санітарні норми та правила.

5.4.3. Покупець зобов'язаний протягом 10 календарних днів з моменту зобов'язаний підписати та одержати у Продавця Акт приймання-передачі об'єкта купівлі-продажу у встановлений у цьому договорі термін.

5.4.4. Покупець зобов'язаний протягом 30 календарних днів з моменту одержання Акту приймання-передачі подати документи до Управління земельних ресурсів для оформлення права землекористування.

5.4.5. Покупець зобов'язаний протягом всього терміну виконання термінових обов'язків за цим договором безперешкодно допускати робітників Управління охорони нерухомих об'єктів культурної спадщини облдержадміністрації для проведення перевірки дотримання умов договору купівлі-продажу; надавати Продавцю необхідні матеріали, відомості, документи щодо виконання умов цього договору у 15-денний термін з моменту одержання запиту.

5.4.6. Покупець зобов'язаний у місячний термін після одержання Акту приймання-передачі на об'єкт купівлі-продажу укласти охоронний договір з Управлінням охорони нерухомих об'єктів культурної спадщини облдержадміністрації.

5.4.7. При зміні власника об'єкта купівлі-продажу або передачі в оренду Покупець повинен покласти виконання зобов'язань, передбачених п.5.4. цього договору, які на момент передачі в оренду чи зміні власника залишаться невиконаними, на нового власника або орендаря.

5.4.8. Покупець зобов'язаний протягом 30 календарних днів з моменту одержання Акту приймання-передачі укласти договір про надання комунальних послуг та утримання прилеглої території за відповідними експлуатаційними підприємствами.

6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

6.1. У випадку порушень Покупцем терміну сплати за об'єкт купівлі-продажу, Покупець виплачує на рахунок Продавця пеню у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діє в період, за який сплачується пеня, від суми простроченого платежу за кожний день прострочки.

6.2. Якщо протягом встановленого цим Договором терміну Покупець не сплачує вказану у Договорі суму продажу, Продавець має право розірвати договір. У цьому випадку Покупець відшкодує збитки, заподіяні внаслідок порушення умов цього Договору у розмірі 20% вартості об'єкту купівлі-продажу.

6.3. За неналежне виконання чи невиконання Покупцем зобов'язань за цим договором, вказаних у п.5.4.6., 5.4.8. Покупець сплачує Продавцю штраф у розмірі 1700 грн. за кожне окреме порушення.

6.4. За неналежне виконання чи невиконання Покупцем зобов'язань за цим договором, вказаних у п.5.4.4. Покупець несе відповідальність згідно з законодавством України.

6.5. Сплата штрафу, пені, відшкодування збитків не звільняє винну сторону від виконання умов цього договору.

7. ІНШІ ПОЛОЖЕННЯ

7.1. Всі спори, які впливають з цього договору, сторони вирішують шляхом переговорів. Якщо сторони не досягли домовленості то спір передається на розгляд господарського суду Одеської області у порядку, встановленому діючим законодавством України.

7.2. Зміна умов цього договору чи внесення доповнень до нього можливі за згодою сторін.

7.3. Всі зміни та доповнення до цього договору здійснюються тільки у письмовій формі та підлягають нотаріальному посвідченню.

7.4. У разі невиконання однією з сторін умов цього договору він може бути змінений або розірваний на вимогу іншої сторони за рішенням суду.

Витрати на посвідчення цього договору сплачує "ПОКУПЕЦЬ".
Цей договір складений і посвідчений метрех примірниках, один з яких
зберігається у справі нотаріуса, а інші видаються сторонам договору.



[Signature] Штербуні Н. А.



[Signature] Бобяковська П. А.

Місто Одеса, 14-го липня дві тисячі четвертого року. Цей договір посвідчений мною, Симоновою О.Ю., приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу. Договір підписаний сторонами у моїй присутності. Особу сторін встановлено, їх цивільна дієздатність, правоздатність юридичних осіб, повноваження представників, та належність ОДЕСЬКІЙ ОБЛАСНОЇ РАДІ нежитлового приміщення, що відчуждається перевірено.



Зареєстровано у реєстрі за № 3485
Складено за домовл.
Приватний нотаріус:

[Signature]



ВВЕ № 918190 UA UA

Увага! Бланк містить безпосередній захист від підроблення.

**ОДЕССКАЯ ОБЛАСТНАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ
УПРАВЛЕНИЕ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

г. Одесса, ул. Троицкая, 43, тел. 222-278

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

сооружения памятника градостроительства и архитектуры

НАИМЕНОВАНИЕ НЕДВИЖИМОГО ПАМЯТНИКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ:

Бывший «Большой Ришельевский театр», 1913 г. постройки, архитекторы Е.Н. Смидович, А.С. Панпулов, принят под охрану государства решением Одесского облисполкома от 27.12.91 г. N 580 как памятник архитектуры и градостроительства местного значения.

АДРЕС ПАМЯТНИКА:

г. Одесса, ул. Ришельевская, № 47

НАИМЕНОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ, ПЕРЕДАЮЩЕЙ ПАМЯТНИК:

Управление охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации.

НАИМЕНОВАНИЕ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ПРИНИМАЮЩЕГО ПАМЯТНИК:

Фирма «Ришелье» (общество с ограниченной ответственностью)

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПЕРЕДАЧИ:

Договор купли-продажи от 9 июля 2004 года, зарегистрированный частным нотариусом Одесского городского нотариального округа Симоновой О.Ю. за № 3485.

Охранный договор между ООО фирмой «Ришелье» и управлением охраны объектов культурного наследия облгосадминистрации от 24 октября 1993 года.

Комиссия в составе: начальника управления охраны объектов культурного наследия облгосадминистрации Н.А. Штербуль, начальника отдела управления И.Б. Пороника, главного бухгалтера управления Г.С. Морозовой с одной стороны, и директора фирмы «Ришелье» П.А. Бабятинского, главного бухгалтера фирмы «Ришелье» Н.В. Варежкиной, с другой стороны, действующие в соответствии с Гражданским Кодексом Украины и п. 3.1. договора купли-продажи от 09 июля 2004 года, составила настоящий акт о том, что управление охраны объектов культурного наследия передает, а ООО фирма «Ришелье» принимает здание-памятник, расположенное в г. Одессе, по ул. Ришельевской, 47, общей площадью 829.90 кв. м. (характеристика объекта приведена в техническом паспорте и справке-характеристике № 500 жс от 30.04.2004 г., выданных коммунальным предприятием «Одесское городское бюро технической инвентаризации и регистрации объектов недвижимости»).

Инвестиционная стоимость объекта на основании «Заключения по независимой оценке стоимости нежилых помещений общей площадью 829,9 кв. м., расположенных по адресу: г. Одесса, ул. Ришельевская, 47», разработанного Одесским отделением научно-производственного центра инженерной академии Украины «Экострой» (Гослицензия УК № 10021 – О и ОД № 01277), составляет - 877 967.0 грн (с учетом НДС) по состоянию на 31.12.2003 г.

Бывший «Большой Ришельевский театр» (общая характеристика объекта):

Здание трехэтажное на подвале состоит из нескольких основных композиционных объемов: фасадный флигель, зрительный зал со сценической коробкой и дворовой флигель. Подвал состоит из двух частей с отдельными входами. Располагается на прямоугольном участке, главным фасадом выходит на красную линию ул. Ришельевской.

Планировка помещений анфиладная. Ядро композиции – большое зальное помещение в уровне 1-го и 2-го этажей. Фойе на первом этаже, на втором – кабинеты и служебные помещения, на третьем – кинопроекторная и технические помещения.

Архитектура здания – в стиливых формах «модерна». Структура главного фасада отличается гармоничной сбалансированностью горизонтальных и вертикальных членений. Мерный ритм оконных проемов прерывается фигурными филенками, заполненными стилизованным лепным декором. Прямоугольные оконные проемы в уровне верхнего этажа обрамлены фигурными наличниками сложной формы и дополнены небольшими металлическими ограждениями.

Ось главного фасада акцентирована сложным модернизированным фронтоном на фоне возвышающейся сценической коробки завершает фронтальную композицию главного фасада. Фронтон дополнен парапетным

ограждением в виде металлической решетки на каменных стойках. Междуэтажные карнизы имеют значительный вынос.

Дворовой фасад скромн, лишен декоративного убранства.

Фундаменты зданий – ленточные из пильного камня-ракушечника.

Стены – каменные, в кладке из пильного камня известняка-ракушечника с включением на отдельных участках кирпичной кладки.

Междуэтажные перекрытия – над подвалом – сводчатые, каменные, в части 1-го и 2-го этажей – плоские, сталекирпичные, остальные – деревянные, традиционной конструкции с устройством черепных брусков, наката и засыпки, оштукатурены по дранке, в части второго этажа усилены металлическими балками.

Крыша – чердачная, двускатная с наслонными деревянными стропилами и системой стоек и подкосов.

Кровля – металлическая из рифленого оцинкованного кровельного листа.

Чердачное перекрытие – по деревянным балкам с утеплителем.

Полы – цементные и земляные в подвале, паркет и линолеум, керамическая плитка – на этажах.

Перегородки – каменные, кирпичные, оштукатуренные.

Оконное и дверное заполнение – металлопластиковое, деревянное.

Наружная отделка – фасад оштукатурен, окрашен клеевыми составами, декоративные элементы стен отделаны набрызгом «под-шубу».

Лестницы – мраморные, монолитные железобетонные, внутриворные – металлические.

Колонны и опоры – железобетонные стойки монолитного балкона.

Здание не эксплуатируется и находится в неудовлетворительном техническом состоянии.

Здание относится по капитальности к 3-й группе, строительный объем – 3 827,0 куб. м;

общая площадь нежилых помещений – 829.9 кв. м; площадь застройки – 498.0 кв. м;

ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ:


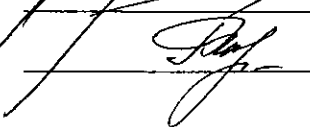
- отопление - центральное от ТЭЦ;
- канализация - в наружную сеть канализации;
- водоснабжение - из наружных сетей горводопровода.
- здание электрифицировано, телефонизировано.


Настоящий акт составлен на основании визуального осмотра. Узлы конструкций не вскрывались.

Подписание настоящего акта приема-передачи Памятника означает вступление ООО фирмы «Ришель» в пользование Памятником в соответствии с договором купли-продажи от 9 июля 2004 года, зарегистрированным частным нотариусом Одесского городского нотариального округа Симоновой О.Ю. за № 3485.

Совершено " 27 " 08 2004 г. в г. Одессе.

Члены комиссии:

 И.Б. Пороник
 Г.С. Морозова

 Н.В. Варезкина

СДАЛ:

Начальник управления охраны объектов
культурного наследия облгосадминистрации



Н.А. Штербуль

ПРИНЯЛ:

Директор фирмы
ООО «Ришель»



ограждением в виде металлической решетки на каменных стойках. Междуэтажные карнизы имеют значительный вынос.

Дворовой фасад скромен, лишен декоративного убранства.

Фундаменты зданий – ленточные из пильного камня-ракушечника.

Стены – каменные, в кладке из пильного камня известняка-ракушечника с включением на отдельных участках кирпичной кладки.

Междуэтажные перекрытия – над подвалом – сводчатые, каменные, в части 1-го и 2-го этажей – плоские, сталекирпичные, остальные – деревянные, традиционной конструкции с устройством черепных брусков, наката и засыпки, оштукатурены по дранке, в части второго этажа усилены металлическими балками.

Крыша – чердачная, двускатная с наклонными деревянными стропилами и системой стоек и подкосов.

Кровля – металлическая из рифленого оцинкованного кровельного листа.

Чердачное перекрытие – по деревянным балкам с утеплителем.

Полы – цементные и земляные в подвале, паркет и линолеум, керамическая плитка – на этажах.

Перегородки – каменные, кирпичные, оштукатуренные.

Оконное и дверное заполнение – металлопластиковое, деревянное.

Наружная отделка – фасад оштукатурен, окрашен клеевыми составами, декоративные элементы стен отделаны набрызгом «под-шубу».

Лестницы – мраморные, монолитные железобетонные, внутривортовые – металлические.

Колонны и опоры – железобетонные стойки монолитного балкона.

Здание не эксплуатируется и находится в неудовлетворительном техническом состоянии.

Здание относится по капитальности к 3-й группе, строительный объем – 3 827,0 куб. м;
общая площадь нежилых помещений – 829,9 кв. м; площадь застройки – 498,0 кв. м;

ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ:

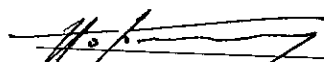

- отопление - центральное от ТЭЦ;
- канализация - в наружную сеть канализации;
- водоснабжение - из наружных сетей горводопровода.
- здание электрифицировано, телефонизировано.

Настоящий акт составлен на основании визуального осмотра. Узлы конструкций не вскрывались.

Подписание настоящего акта приема-передачи Памятника означает вступление ООО фирмы «Ришелье» в пользование Памятником в соответствии с договором купли-продажи от 9 июля 2004 года, зарегистрированным частным нотариусом Одесского городского нотариального округа Симоновой О.Ю. за № 3485.

Совершено "27" 08 2004 г. в г. Одессе.

Члены комиссии:

 И.Б. Пороник
 Г.С. Морозова

_____ Н.В. Варежкина

СДАЛ:

Начальник управления охраны объектов
культурного наследия облгосадминистрации

_____ Н.А. Штербуль

М.П.

ПРИНЯЛ:

Директор фирмы
ООО «Ришелье»

_____ П.А. Бабятинский

М.П.

ОХОРОННИЙ ДОГОВІР

НА ПАМ'ЯТКУ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ
№ 04-09\Є-2004

Назва пам'ятки:

Колишній Великий Рішельєвський театр
1913 р., арх.. Е.Н. Смідович, А.С. Панпулов

Адреса:

м. Одеса, вул. Рішельєвська, 47

Власник:

Товариство з обмеженою відповідальністю
Фірма "РІШЕЛЬЄ"

м. Одеса

2004 р.

ОХОРОННИЙ ДОГОВІР на пам'ятку культурної спадщини

від " 04 " вересня 2004 р. № 04-09/Є-2004

місто Одеса

Управління охорони об'єктів культурної спадщини обласної державної адміністрації в особі начальника управління **Штербуль Наталії Анатоліївни**, що діє на підставі Закону України "Про охорону культурної спадщини", Положення про управління, затвердженого розпорядженням облдержадміністрації від 22.09.1996 р. № 539\А-96 "Про затвердження Положення про управління охорони об'єктів культурної спадщини обласної державної адміністрації" (далі - орган охорони), з одного боку, та товариство з обмеженою відповідальністю фірма "РІШЕЛЬЄ" (код ЄДРПОУ № 20969826) в особі директора фірми "РІШЕЛЬЄ" **Бабятинського Павла Олександровича**, що діє на підставі Статуту, зареєстрованого рішенням ради народних депутатів Жовтневого району м. Одеси від 16.01.1992 р., реєстраційний № 82 із змінами та доповненнями від 25.11.2003 р., (далі - власник), з другого боку, керуючись статтями 23, 24, 43-47 Закону України "Про охорону культурної спадщини", уклали цей договір про нижченаведене.

1. Власник бере на себе зобов'язання щодо охорони нежитлових приміщень загальною площею 829.9 кв. м у будівлі-пам'ятці по вул. Рішельєвській, 47, (колишній "Великий Рішельєвський театр", побудований у 1913 році за проектом архітекторів Е.Н. Смідовича та А.С. Панпулова, під охорону держави прийнятий рішенням Одеського облвиконкому від 27.12.91 р. № 580 як пам'ятка архітектури та містобудування місцевого значення), які використовуються їм на підставі:

- *договору купівлі-продажу від дев'ятого липня 2004 року, посвідчений приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу від 09.07.2004 р., зареєстрованого у реєстрі за № 3485.*
- *витягу про реєстрацію права власності на нерухоме майно, виданого Одеським міським бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості від 03.09. 2004 р. за № 4634881.*

2. Термін дії цього договору: **безстроково.**

3. У разі зміни в установленому порядку **власника**, новий власник зобов'язаний укласти з органом охорони новий охоронний договір.

4. Власник несе відповідальність за рухоме і нерухоме майно, що належить до пам'ятки.

Власник зобов'язується:

5. Використовувати пам'ятку (частину пам'ятки) - нежитлові приміщення загальною площею 829.9 кв. м виключно для діяльності, що визначена його статутом.

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 у належному стані.

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 : не передбачається.

9. Безперешкодно допускати представників **органу охорони** чи уповноважених ним осіб для здійснення контролю за виконанням правил утримання зазначеної пам'ятки.

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

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

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

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

План-графік проведення проектно-пошукових та ремонтно-реставраційних робіт на пам'ятці.

№№ п/п	Види робіт	Термін виконання	Примітка
1	Розробка проектно-дослідницької та кошторисно-фінансової документації	Грудень 2004 р.	Розроблюється спеціалізованою ліцензованою організацією
2.	Проведення першочергових протиаварійних робіт	Липень 2004 р.	
3.	Проведення комплексу ремонтно-реставраційних робіт на будівлі-пам'ятці		Термін проведення ремонтно-реставраційних робіт корегується згідно з проектною документацією
4.	Поточний ремонт приміщень та інженерних мереж	На протязі експлуатації приміщень	

14. У разі невиконання власником вимог законодавства та умов цього договору, власник може бути притягнутий до адміністративної відповідальності в розмірі: від трьох до семи неоподатковуваних мінімумів доходів і попередження, а також зобов'язується відшкодувати завдані ним збитки.

Інші умови:

15. **Власник** несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження власного майна. **Власник** повинен страхувати пам'ятку у порядку, передбаченому чинним законодавством України.
16. **Власник** повинен своєчасно поновлювати договори страхування власного майна.
17. При проведенні ремонтно-реставраційних та інших робіт на пам'ятці **власник** несе повну відповідальність щодо забезпечення техніки безпеки і щодо якості проведених робіт.
18. Якщо **власник** безгосподарно ставиться до пам'ятки, що створює загрозу її пошкодження або знищення, **орган охорони** робить **власникові** попередження про припинення безгосподарного ставлення до пам'ятки.
Якщо **власник** не виконує вимог, що містяться в попередженні, **орган охорони** має право звернення у встановленому законодавством порядку з позовом про примусове дострокове розірвання охоронного договору та вилучення пам'ятки із власності. При невідкладній необхідності забезпечення збереження пам'ятки, позов може бути пред'явлено без попередження.
19. У випадку зміни організаційно-правової форми **власника**, його правонаступник виступає як правонаступник зазначеного договору, у випадку реорганізації **органу охорони**, положення цього договору, а також прийняті в його розвиток згідно з встановленим договором порядком додаткові угоди, є обов'язковими для його правонаступника (чи правонаступників).
20. **Орган охорони** має право привілеєвої купівлі пам'ятки місцевого значення.
21. Сторони звільнюються від відповідальності за невиконання договору, якщо таке невиконання є наслідком обставин непереборної сили.
22. Однобічна відмова від виконання умов зазначеного договору не допускається.
23. Всі зміни, доповнення і добавки до зазначеного договору дійсні лише після їх виконання в письмовому вигляді і підписання уповноваженими на це особами.
24. Всі неурегульовані зазначеним договором питання вирішуються відповідно з діючим законодавством України.
25. Всі суперечливі питання щодо зазначеного договору вирішуються або по письмовому узгодженню сторін, або в господарському суді Одеської області.

Зазначений договір складено на 5 аркушах у двох примірниках. Всі примірники мають однакову юридичну силу. Один передається **власникові**, один - **органу охорони**.

Контроль за виконанням цього договору здійснює інспекційний відділ управління.

Додатки:
(копії)

1. Плани приміщень пам'ятки у складі технічного паспорту від 30.04.2004 р.
2. Статут ТОВ фірми "РІШЕЛЬС"
3. Договір купівлі-продажу Одеською обласною радою і ТОВ фірмою "РІШЕЛЬС" від 09.07.2004 р., реєстраційний № 3485.
4. Витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно, виданий Одеським міським бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості від 03.09.2004 р. за № 4634881..
5. Свідоцтво про державну реєстрацію (перереєстрацію) суб'єкта підприємницької діяльності юридичної особи від 21.04.1996 р., видане Жовтневим райвиконкомом м. Одеси.

Орган охорони: 65032, м. Одеса, проспект Шевченка, 4,
управління охорони об'єктів культурної спадщини
Одеської облдержадміністрації.



Начальник управління

Н.А. Штербуль

Власник: ТОВ фірма "РІШЕЛЬС",
68023, м. Одеса, вул. І. Буніна, 15



Директор фірми "РІШЕЛЬС"

П.О. Бабятинський

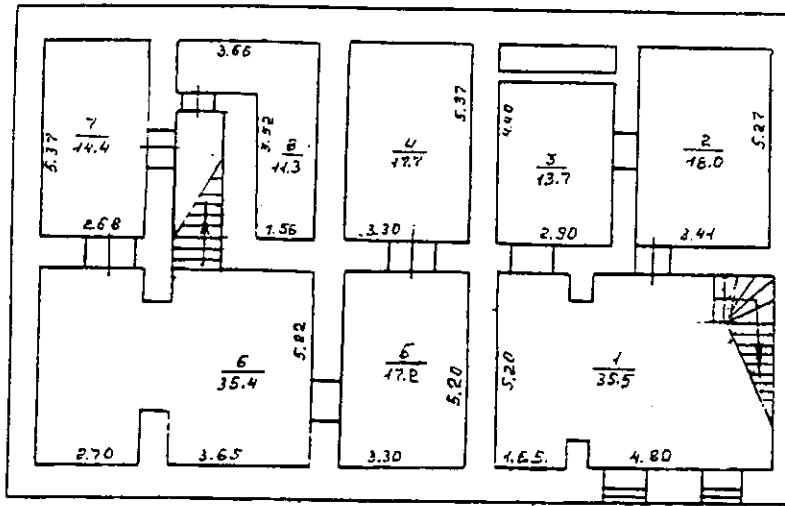
ПЛАН

этажей строения литеры «А»

по улице Ришельевской дом № 47

город Одесса квартал № 787

подвал



М 1:200

28.02.2003г. тех. и вмен. вресла *Л.С.Т.М.И.У.*

28.02.2003г. План составил *Бригидова Е.К.*

2003 г. Проверил бригадир: *Неглица Л.А.*

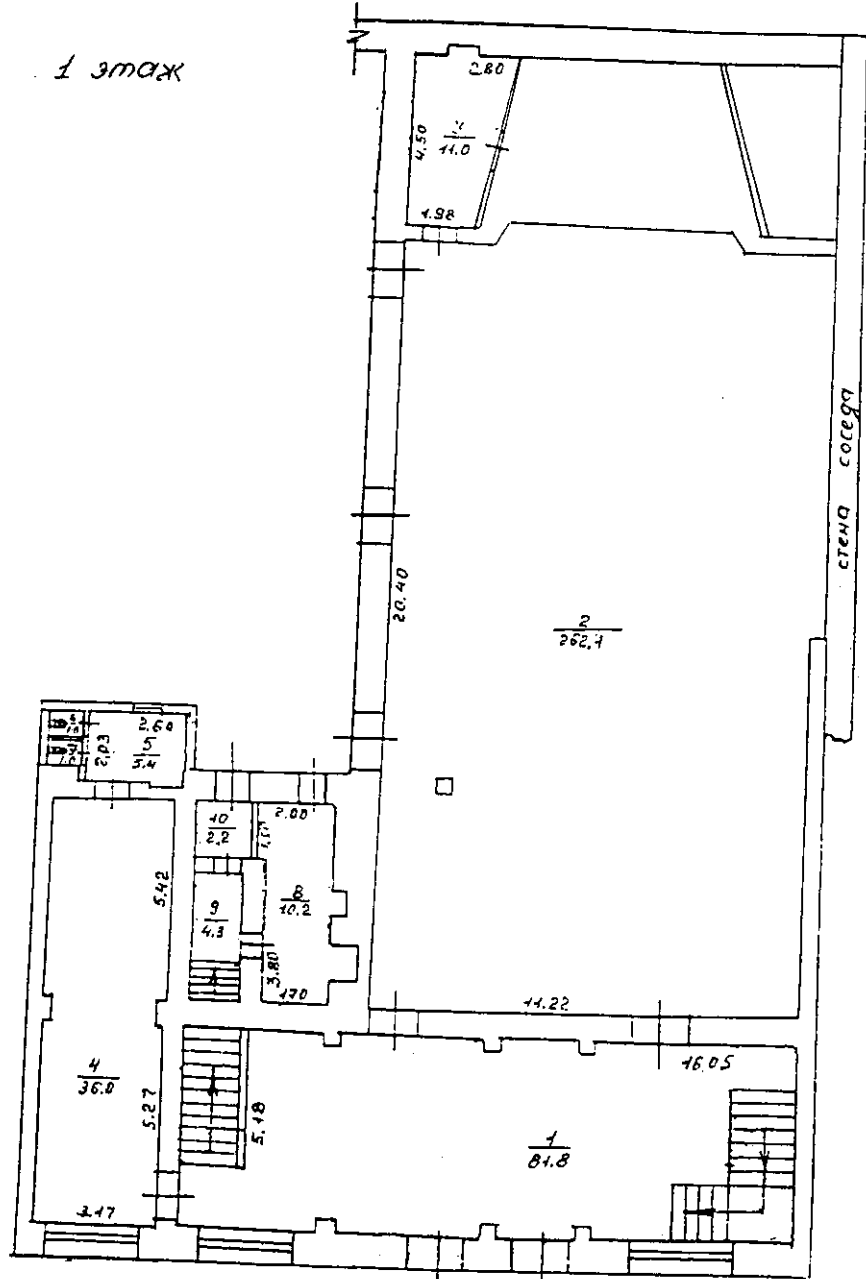
ПЛАН

этажей строения литеры « А »

по улице Ришельевской дом № 47

г. Одесса квартал № 487

1 этаж



М 1:200

28.02.2003 г. План составил Бриткова Е.К.

28.02.2003 г. Проверил бригадир Негина Л.А.

ФОТОФІКСАЦІЯ

грудень 2004 р.

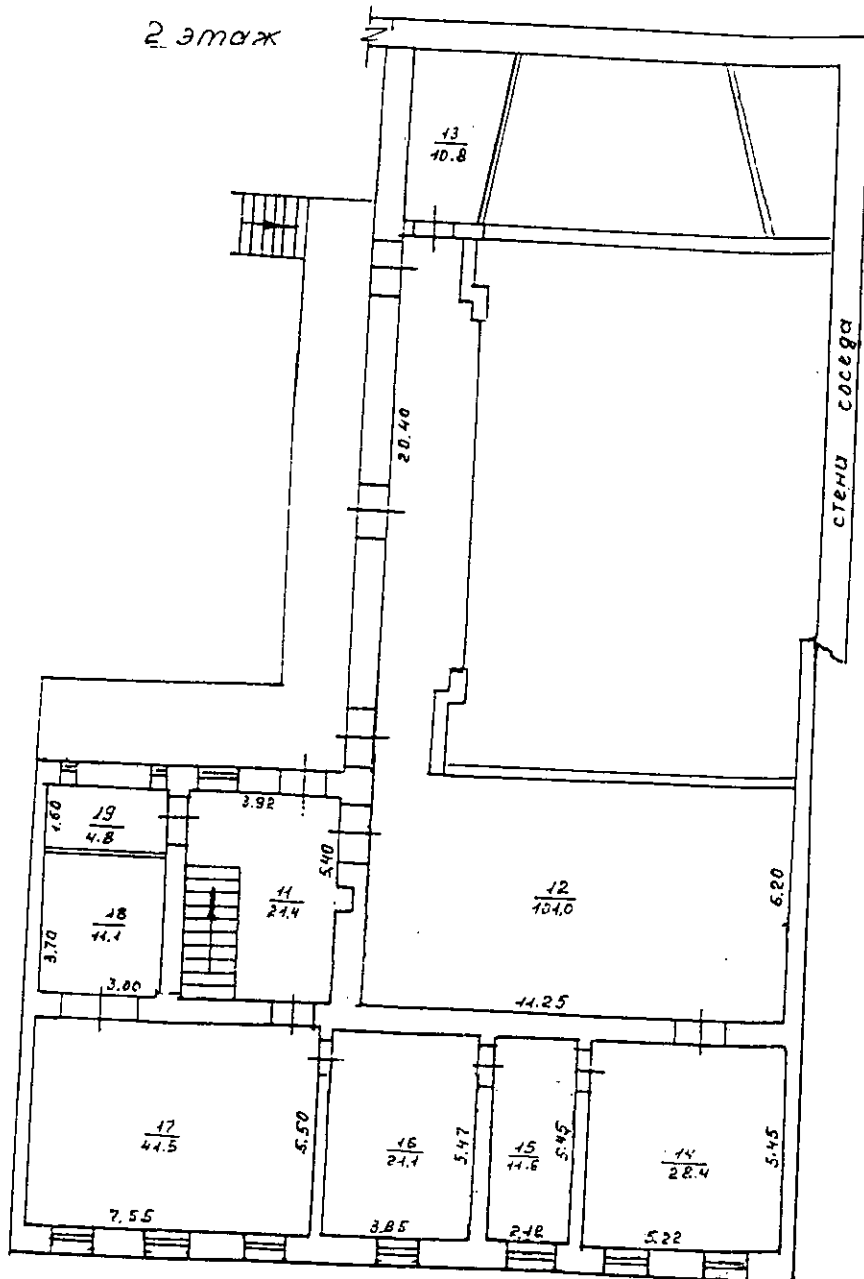
ПЛАН

этажей строения литера *А*

по улице *Ришельевской* дом № *47*

город *Одесса* квартал № *484*

2 этаж



М 1: 200

28.02.2003 г. План составил Бригдова Е.К.

2003 г. Проверил бригадир Нещина Л.А.



Главный фасад по ул. Ришельевской



Главный фасад по ул. Ришельевской