**ИНВЕСТИЦИОННЫЙ**

**ПАСПОРТ**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**корпуса объекта культурного наследия федерального значения**

**«Ансамбль Гостиного двора, 1784 г.» в г. Калуге**

**по адресу: г. Калуга, ул. Ленина, д. 114**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**



Разработчик: Государственное автономное учреждение культуры Калужской области «Научно-производственный центр по сохранению и использованию объектов культурного наследия»

г. Калуга, 2017 год

**г. Калуга, ул. Ленина, 114**



**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Особенности территории |  |
| 1. Схема расположения объекта |  |
| 1. Характеристики объекта |  |
| 1. Фотофиксация   4.1. Фасады  4.2. Интерьеры |  |
| 1. Технический паспорт |  |
| 1. Контакты |  |

1. **Особенности территории**

«Ансамбль Гостиного двора, 1784 г.» в соответствии с Постановлением Совета Министров РСФСР от 30.08.1960 № 1327 отнесен к объектам культурного наследия федерального значения.

Ансамбль на протяжении многих десятилетий является архитектурной жемчужиной Калуги, её символом. Калужане любят свой Гостиный двор, гордятся им, по праву считают этот памятник истории и культуры символом богатой купеческой Калуги.

Расположенный в историческом центре города, Гостиный двор привлекает внимание своим ярким колористическим решением, смешением русского и готического стилей, широкой торговой площадью внутри двора. И подобное архитектурное решение памятника выгодно отличает его от схожих по своему назначению торговых комплексов XVIII-XIX вв., расположенных в других областях России.

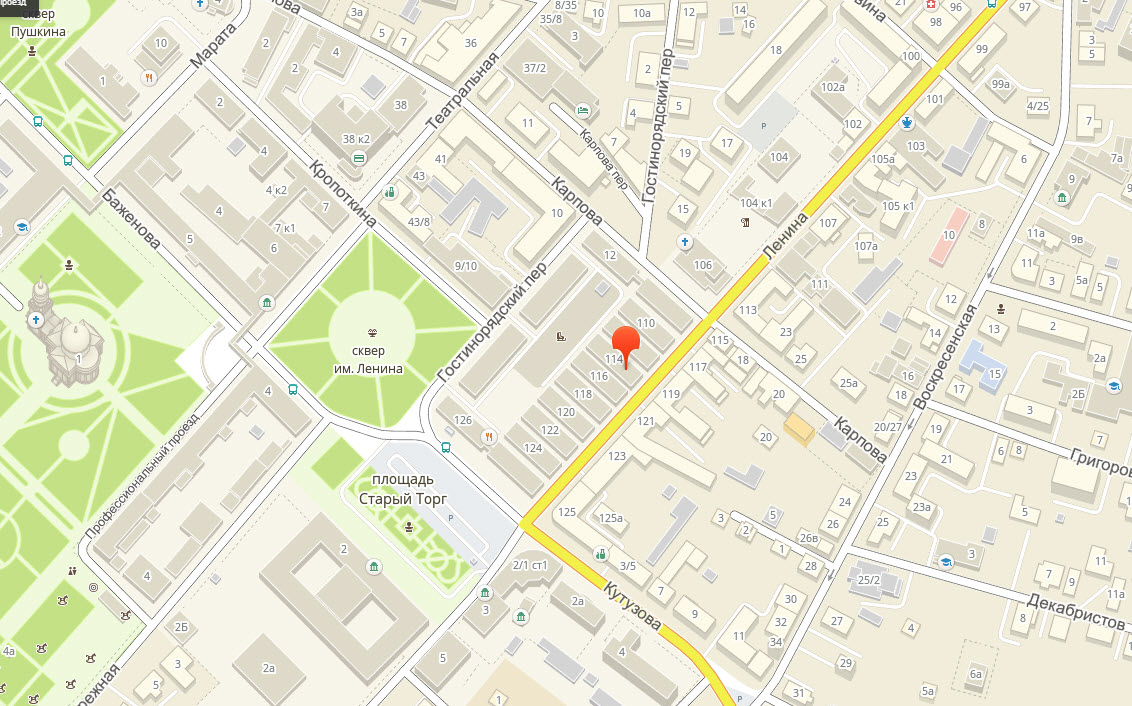
Гостиный двор состоит из 16 двухэтажных кирпичных корпусов с подвалами. Площадь каждого корпуса в среднем составляет 600,0 кв.м (300,0 – 350,0 кв.м. по каждому этажу).

Здания архитектурного ансамбля размещены на земельном участке площадью в 1,5 га в историческом центре города Калуги.

В последние годы указанная территория претерпела значительные изменения: были завершены ремонтные работы фасадов корпусов ансамбля, заменены инженерные коммуникации, проведено благоустройство внутренней территории.

Расположение памятника в историческом центре – месте сосредоточения большого количества интересных с туристической точки зрения мест: памятников истории и культуры, музеев, парков и иных мест отдыха предопределило основную концепцию развития данной территории на многие десятилетия, как культурно-досугового туристского центра, места отдыха Калужан и гостей, интерес к которому по мере развития его территории лишь возрастает. Не случайно указанная территория выбрана для размещения городских праздников, концертов и ярмарок и уже в 2017 году будет включена в туристские маршруты и стала местом начала и завершения любой туристской экскурсии по областному центру.

1. **Схема расположения объекта**



1. **Характеристики объекта**

Ансамбль Гостиного двора является государственной собственностью Калужской области, закреплен на праве оперативного управления за ГАУК КО «Центр Наследия».

Корпус №114 по ул. Ленина общей площадью 713,5 кв. м. разделен для целей кадастрового учета на 3 нежилых помещения:

1. Помещение №3 площадью 609,7 кв.м. (1 и 2 этаж), кадастровый номер 40:26:000340:139;
2. Помещение №4 площадью 65,6 кв.м. (подвал) кадастровый номер 40:26:000340:141;
3. Помещение №5 площадью 38,2 кв.м. (лестница) кадастровый номер 40:26:000340:140;

**Техническое состояние корпуса:** неудовлетворительное (фундаменты не обследовались), требуется капитальный ремонт. Имеется вертикальная трещина в стене. Отсутствуют отмостка и гидроизоляция фундамента. Необходима замена оконных и дверных заполнений, ремонт внутренних помещений и систем инженерно-технического обеспечения (канализационной системы, систем водоснабжения, теплоснабжения и электроснабжения).

Возможен демонтаж межэтажного перекрытия и устройство двусветного зала на основании проекта приспособления.

**Предлагаемый вид права пользования:** аренда **до 49 лет**.

**Порядок заключения договора:** аукцион на право заключения договора аренды.

**Предполагаемое функциональное назначение площадей:**

Широкий спектр видов деятельности, не противоречащий общей концепции развития ансамбля, как культурно-досугового и туристического центра за исключением размещения предприятий общественного питания:

офисы, предприятия торговли и др.

Предполагается возможность устройства двусветного зала по аналогии с корпусом по адресу: г. Калуга, ул. Ленина, д. 112 по согласованному проекту.

Данный корпус предлагается в аренду 1-му или нескольким арендаторам (поэтажно или блочно) с возможностью передачи части помещений в нем в субаренду своим партнерам с необходимостью сохранения общей целевой направленности ансамбля.

Готовы рассмотреть предложения инвесторов по иному функциональному назначению, не противоречащему общей концепции развития ансамбля, как культурно-досугового и туристического центра.

Презентационные материалы (цветная брошюра) с текстовым описанием бизнес-идеи и предполагаемого приспособления помещений под ее реализацию представляется арендодателю перед проведением аукциона на право заключения договора аренды.

**Особые условия договора:**

1. Необходимо в течение 1 года с момента заключения договора аренды провести комплекс работ по инженерному обследованию здания, разработке проектной документации и её согласованию с уполномоченными органами в соответствии с календарным планом-графиком.
2. В течение 1 года с момента согласования проектной документации реализовать проект в соответствии с календарным планом работ, согласованным сторонами при заключении договора.
3. Стоимость работ по улучшению арендованного имущества (включая проектные работы) зачитывается в счет арендной платы с момента подписания акта о приемке выполненных работ. После подписания соглашения о зачете арендатор продолжает оплачивать 30% арендной платы и сумму налога на добавленную стоимость.
4. В договоре аренды в качестве существенного условия указывается предполагаемое функциональное назначение помещений в объекте культурного наследия

**Размер арендной платы:** определяется по результатам аукциона. Начальный размер арендной платы определяется независимым оценщиком. (Начальный размер арендной платы по состоянию на **II квартал 2017 года** за 1 кв. м помещения ориентировочно составляет:

1 и 2 этажи – **100,00 рублей;**

подвал – **90 рублей**

**Порядок производства ремонтных работ\*:**

- работы проводятся на основании задания на проектирование, выдаваемого государственным органом – Управлением по охране объектов культурного наследия Калужской области (г. Калуга, ул. Пролетарская, д. 111) по письменному заявлению. Заданием определяется состав проектной документации.

- проектная документация должна быть выполнена организацией, имеющей лицензию Минкультуры России на соответствующий вид деятельности и подлежит обязательному согласованию с управлением по охране объектов культурного наследия Калужской области;

- ремонтные работы проводятся организациями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на основании разрешения, выдаваемого Управлением по охране объектов культурного наследия Калужской области.

При проведении **ремонтных** работ не требуется согласование проектной документации. Рабочая документация (в объеме согласно заданию управления) с ведомостью объемов работ предоставляется в управление в составе документов для получения разрешения на производство работ.

При проведении противоаварийных работ (консервации) не требуется согласование проектной документации. Проект противоаварийных работ (в объеме согласно заданию управления) предоставляется в управление в составе документов для получения разрешения на производство работ.

При проведении реставрационных работ, а также работ по приспособлению объекта для современного использования обязательным условием для согласования управлением проектной документации является наличие государственной историко-культурной экспертизы указанной проектной документации.

Заявление на выдачу разрешения, а также необходимый комплект документов направляется подрядной организацией, с которой заключен договор на производство работ на памятнике.

**Срок оформления разрешительной документации** (ориентировочно):

**от 3 до 6 месяцев** (в зависимости от сложности и объема работ).

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\* порядок работ определен ст. 45 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

1. **Фотофиксация**
   1. **Фасады**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

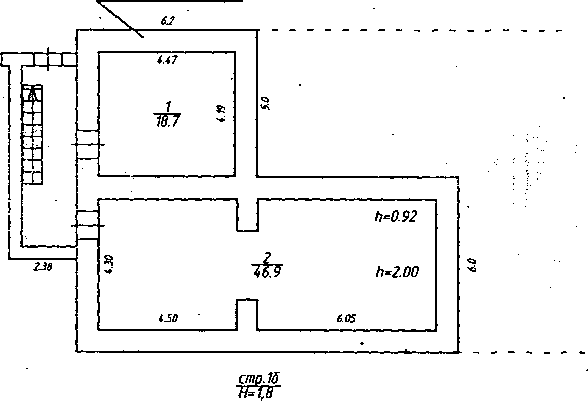
* 1. **Интерьеры**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

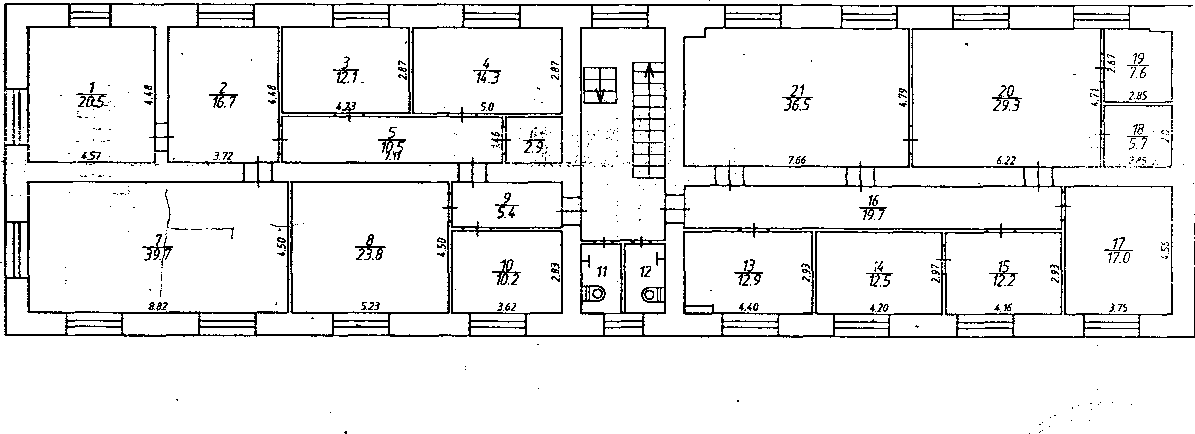


1. **Технический паспорт**

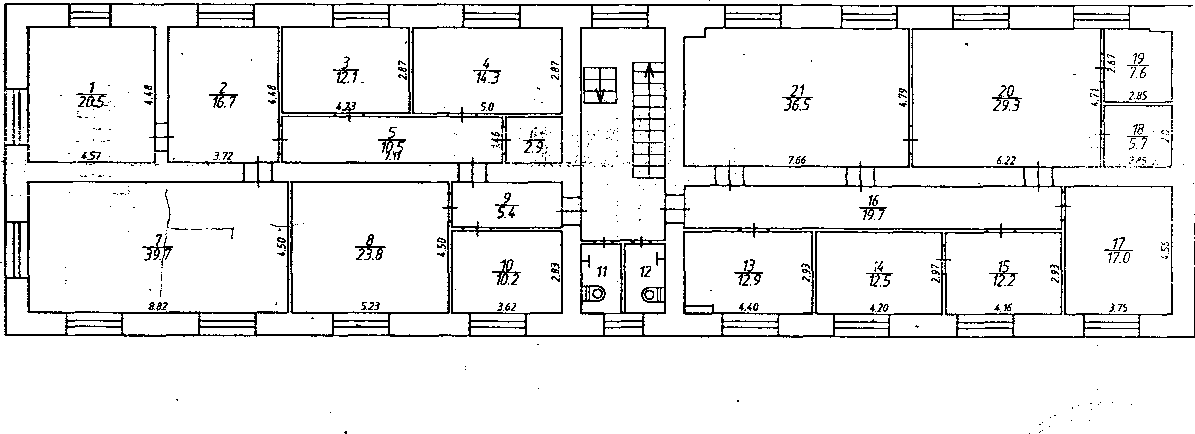
План подвала

1. 

План 1 этажа.

1. 

План 2 этажа.



**Техническое описание**.

Год постройки 1820.

Фундамент: бутовый, ленточный.

Наружные стены: кирпичные, оштукатуренные, окрашенные.

Перегородки: кирпичные, деревянные.

Перекрытия: деревянные.

Крыша: железная.

Полы: дощатые, паркет.

Отопление: центральное.

Электроснабжение: скрытая проводка.

Водопровод: центральный.

Канализация: в городской коллектор.

**6. Контакты:**

**По вопросам осмотра помещений и организации аукциона на право заключения договора аренды:**

Государственное автономное учреждение культуры Калужской области «Научно-производственный центр по сохранению, использованию и популяризации объектов культурного наследия», г. Калуга, ул. Тульская, д. 78а.

тел. (4842) 54-51-98;

и.о. директора – Дейлов Дмитрий Александрович

**По вопросам разъяснения порядка проведения, согласования и приемки ремонтных работ:**

Управление по охране объектов культурного наследия Калужской области,

г. Калуга, ул. Пролетарская, д. 111.

Начальник отдела сохранения, государственного учета и популяризации объектов культурного наследия – Сорокин Василий Олегович, тел. 719-267

Ведущий специалист – Чайкова Екатерина Александровна, тел. 719-299.