**ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПАСПОРТ объекта культурного наследия**

ЧАСТЬ I. Объект культурного наследия

Паспорт ОКН

1. Дом Рязанова
2. XIX век (1815-1850ые)
3. Федеральный
4. Ансамбль
5. постановление Совета министров РСФСР; 1327, приложение 1, 1960-08-30
6. Екатеринбург, Куйбышева 40
7. Границы территории объекта культурного наследия: **приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 22.03.2017 г. #104. Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 9 февраля 2018 года No22 « О внесении изменений в границы территории объекта культурного наследия федерального значения «Дом Рязанова», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, 40, утвержденные приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 22.03.2017 # 104» были внесены изменения.**
8. Предмет охраны объекта культурного наследия: **данные об утверждении предмета охраны в установленном законодательством порядке отсутствуют. Предмет охраны объекта культурного наследия Объект культурного наследия «Дом Рязанова», расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, 40, не утвержден в соответствии с Порядком определения предмета охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным приказом Министерства культуры Российской Федерации от 13.01.2016 #28.**
9. Границы зона охраны объекта культурного наследия: **Границы зон охраны, регулирования застройки и хозяйственной деятельности не утверждены. Режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности не определены. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Рязанова» расположен в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 объекта культурного наследия регионального значения «Дом Рязанова», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, 63.**

Документы на сайте УГО ОКН СО

Утверждение границ 22.03.17 <https://okn.midural.ru/sites/default/files/npa/p104.pdf>  
Изменение границ 09.02.2018 <https://okn.midural.ru/sites/default/files/npa/p22.pdf>  
Внесение режима использования 09.08.2018 <https://okn.midural.ru/sites/default/files/npa/prikaz_313.pdf>

Краткая историческая справка:  
**В Екатеринбурге по адресу Куйбышева 40 находится один из лучших архитектурных ансамблей классицизма - Усадьба Рязановых. Дом с богатейшей историей, принадлежавший, наверное, самой влиятельной семье в истории города. Рязановы были крупными купцами, занимались продажей масла, вина, железа. Были у них и речные суда. А пост главы города не один раз был занят людьми с этой фамилией. Сейчас Усадьба находится в плачевном состоянии: в советское время в ней было обосновано коммунальное жилье, а улицу рядом подняли так, что дом оказался спрятан.**

ЧАСТЬ II. Характеристика объекта недвижимости

Характеристика объекта недвижимости (сведения из ЕГРН)

Наименование объекта недвижимости (согласно Государственному кадастру недвижимости) \_\_\_  
Вид объекта недвижимости: **здание**  
Назначение объекта недвижимости **Многоквартирный дом**  
Кадастровый номер **66:41:0206032:662**  
Площадь **2159.4 м2**  
Этажность **4** **(с учетом подземных)**  
Дата постановки на государственный кадастровый учет **04.07.2012**  
Собственник **множество**

Дата \_\_\_\_  
Балансодержатель **ЕМУП «СУЭРЖ»**

Характеристика земельного участка

Кадастровый номер **66:41:0601026:48**

Площадь **5635 м2**  
Категория земель **Земли населённых пунктов**  
Вид разрешенного использования **Для иных видов жилой застройки**  
Собственник **множество**  
Дата, № государственной регистрации права \_\_\_\_  
Наличие ограничений (обременений) \_\_\_\_  
Рельеф, наличие природных объектов, древесных насаждений на участке \_\_\_\_

Инженерная инфраструктура: Электроснабжение **центральное**, газоснабжение **центральное**, водоснабжение и водоотведение **центральные**, теплоснабжение **центральное**.

Транспортные коммуникации: **на территорию ансамбля можно заехать на машине, местные жители оставляют там свои машины; Попасть пешком можно через два прохода, один из которых на улице Куйбышева, а второй сзади здания; За зданием находится пустырь, где сейчас оставляют машины; Вдоль западного фасада идёт улица Народной Воли, которая не приспособлена для пешеходов, там оставляют машины; Вдоль северного фасада идёт улица Куйбышева.**

Территориальная зона: **Ц1**

ЧАСТЬ III. Сведения о физическом состоянии

Анкета мониторинга:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | удовлетв. | неудовл. | аварийное | изменения  (к оригиналу) |
| Общее состояние |  | Здание постепенно разрушается |  |  |
| Стены |  | Постепенно разрушаются, штукатурка отваливается. Внутри - неизвестно |  |  |
| Крыша |  |  | Течёт, в плохом состоянии |  |
| Цоколь, отмостка |  |  |  | Местами оказался под землей |
| Резьба Лепнина |  |  |  | Нельзя сказать точно, так как не понятно, где она могла быть. Внутри тщательно проверить нет возможности. Снаружи сохранилась на капителях |
| Окна  Рамы |  |  |  | Оригинальные окна предположительно не сохранились |
| Ограда | По большей части сохранилась |  |  |  |
| Интерьеры |  |  |  | Нельзя сказать точно. В советское время были сооружены перекрытия. Какие-то элементы вполне могли сохраниться |

Материал стен: **кирпич**

Сведения о капремонте: **был отложен до 2039-2041 годов**

Фотоизображение: **имеется, очень много**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Главный фасад | Слева | Справа | Двор | Декор | Интерьер |
| Есть | Есть | Есть | Есть | Частично | Частично |

Доступ в здание: **есть**

Наличие табличек на здании: **имеются, в том числе на флигелях**

ЧАСТЬ IV. Предложения по сохранению и использованию

1. Порядок действий по возвращению зданию надлежащего вида:
   1. Субботник на территории объекта (с раздельным сбором и утилизацией)
   2. Уборка сорняков и дикого клёна, организация ухода за деревьями и кустами
   3. Демонтаж новодела (балконов на колоннаде, заборов у здания)
   4. Составление реставрационного плана, проведение экспертизы
   5. Работы по реставрации
   6. Поддержание состояния ансамбля
2. Меры по привлечению к зданию внимания:
   1. Организация общественных огородов
   2. Организация интерактивного парка
   3. Создание подсветки здания (в особенности колоннад)
   4. Привлечение бизнеса в здания усадьбы (по возможности соблюдая антураж): книжных магазинов, кофеен, кафе, чайных, ресторанов, других магазинов (которые могут вписаться в объект) итд
   5. Насыщение территории вокруг другой зеленью под концепцией восстановления легендарного Рязановского сада, где были высажены дубовые аллеи и редкие породы деревьев
   6. Организация музея, связанного со зданием (возможно, частично физического, а частично виртуального)
3. Перенаправление людских потоков через здание (чтобы с ним больше взаимодействовали, чаще контактировали):
   1. Организация безопасного и комфортной связи между набережной Исети и улицей Куйбышева по улице Народной Воли через усадьбу
   2. Организация пешеходных переходов по улице Куйбышева
   3. Расширение тротуара по улице Куйбышева
   4. Модернизация улицы Куйбышева на участке от 8 марта до Розы Люксембург
   5. Переделка дорожного полотна напротив усадьбы, организация пространства перед главным фасадом усадьбы на её уровне земли, а не текущей дороги, организация спуска к главным воротам усадьбы со стороны Куйбышева