

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦПРОЕКТРЕСТАВРАЦИЯ – ВЫБОРГ»

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) № МКРФ 03504 от 30.05.2016 г. и приказ № 384 от 04.04.2019 г. ИНН 4704042068 КПП 470401001, 188800, Ленинградская область, г. Выборг, бульвар Кутузова, д. 35, тел./факс: 8-813-78- 5-46-23

**Объект:** «Жилой дом»,  
по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,  
г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3, кв. № 4

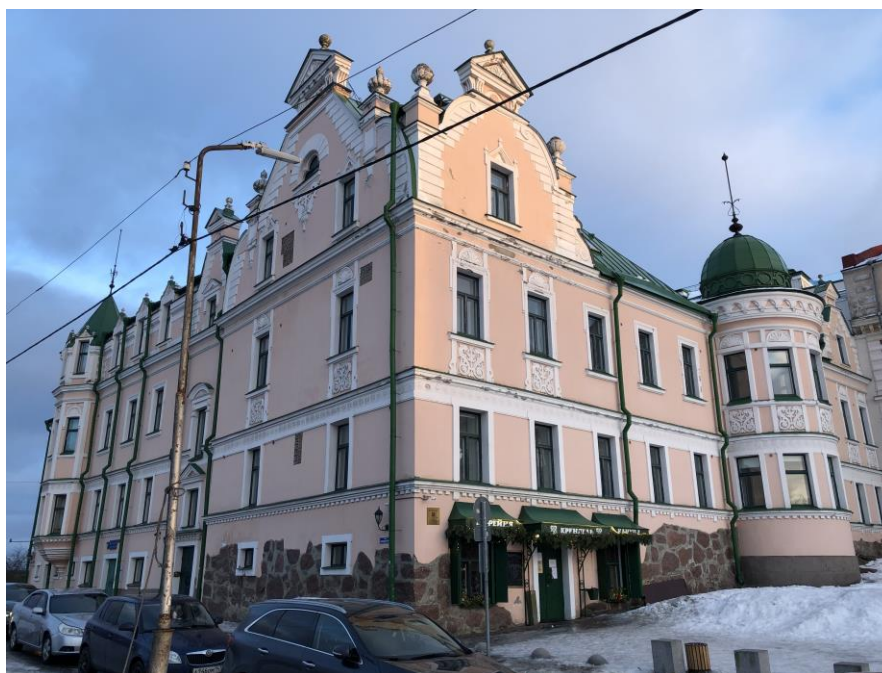
**Заказчик:** гр. Лебедева Татьяна Алексеевна (собственник кв. № 4)  
Савина Яна Олеговна, действующая на основании  
доверенности 77 АГ 7616819 от 19.10.2021 г.

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

по сохранению объекта культурного наследия регионального значения  
«Жилой дом», по адресу: Ленинградская область,  
Выборгский район, г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3  
(ремонт и приспособление помещений кв. 4  
под современное использование)

**Раздел I. Предварительные работы**  
**Раздел II. Комплексные научные исследования**

**ШИФР: 29 – 2021**



г. Выборг  
2022 г.

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦПРОЕКТРЕСТАВРАЦИЯ – ВЫБОРГ»

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) № МКРФ 03504 от 30.05.2016 г. и приказ № 384 от 04.04.2019 г. ИНН 4704042068 КПП 470401001, 188800, Ленинградская область, г. Выборг, бульвар Кутузова, д. 35, тел./факс: 8-813-78- 5-46-23

**Объект:** «Жилой дом»,  
по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,  
г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3, кв. № 4

**Заказчик:** гр. Лебедева Татьяна Алексеевна (собственник кв. № 4)  
Савина Яна Олеговна, действующая на основании  
доверенности 77 АГ 7616819 от 19.10.2021 г.

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

по сохранению объекта культурного наследия регионального значения  
«Жилой дом», по адресу: Ленинградская область,  
Выборгский район, г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3  
(ремонт и приспособление помещений кв. 4  
под современное использование)

**Раздел I. Предварительные работы**  
**Раздел II. Комплексные научные исследования**

**ШИФР: 29-2021**

**Основание:** Задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации № 04-05/21-122 от 27.12.2021 г.

Директор



Хватова Ж.А.

ГАП

Хватова Ж.А.

г. Выборг  
2022 г.

Министерство культуры  
Российской Федерации

## ЛИЦЕНЗИЯ

№ МКРФ 03504 от 30 мая 2016 г.

На осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

(указывается конкретный вид лицензируемой деятельности)

Виды работ, выполняемых в составе лицензируемого вида деятельности, в соответствии с частью 2 статьи 12 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности»:

согласно приложению № 1 к лицензии

(указываются в соответствии с перечнем работ, установленным положением о лицензировании соответствующего вида деятельности)

Настоящая лицензия предоставлена:

**Обществу с ограниченной ответственностью  
«Спецпроектреставрация-Выборг»**

**ООО «Спецпроектреставрация-Выборг»**

(указывается полное и (в случае, если имеется), сокращенное наименование (в том числе фирменное наименование), организационно-правовая форма юридического лица (фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя, данные документа, удостоверяющего его личность)

Основной государственный регистрационный  
номер юридического лица (индивидуального  
предпринимателя) (ОГРН) **1024700876947**

Идентификационный номер налогоплательщика  
(ИНН) **4704042068**

007750

Адрес места нахождения и места осуществления лицензируемого вида деятельности:

**188800, Ленинградская обл., Выборгский р-н, г. Выборг,  
бул. Кутузова, д. 35**


(указываются адрес места нахождения (место жительства – для индивидуального предпринимателя),  
и адреса мест осуществления работ (услуг), выполняемых (оказываемых) в составе лицензируемого вида деятельности )

Настоящая лицензия предоставлена на срок бессрочно

Настоящая лицензия переоформлена на основании решения лицензирующего органа – приказа: №1210 от 30 мая 2016 г.  
№384 от 4 апреля 2019 г.

Настоящая лицензия имеет 1 приложение, являющееся ее неотъемлемой частью на 1 листе.

Заместитель Министра  
(должность уполномоченного лица)

  
(подпись уполномоченного лица)

С.Г.Обрывалин  
(ф.и.о. уполномоченного лица)



Министерство культуры  
Российской Федерации

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**


к лицензии № **МКРФ 03504** от **30 мая 2016 г.**

виды выполняемых работ:

разработка проектной документации по консервации, реставрации и воссозданию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

разработка проектной документации по ремонту и приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Заместитель Министра  
(должность уполномоченного лица)

  
(подпись уполномоченного  
лица)

С.Г.Обрывалин  
(ф.и.о. уполномоченного лица)



007722

**Объект:** "Жилой дом", по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3, кв. 4

Проектная документация по сохранению ОКН (ремонт и приспособление помещений кв. № 4 под современное использование)

**Шифр:** 29-2021

#### СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА

Ф.И.О.	Должность	Степень участия
Хватова Ж.А.	ГАП, архитектор I категории	Общее руководство Фотофиксация.
Куваева Ю.П.	архитектор I категории	Краткая историческая справка
Андреева И.В.	архитектор II категории	Архитектурный обмер Архитектурно- строительные решения
Лобанова И.А.	инженер – конструктор I категории	Техническое заключение Архитектурно- строительные решения

**Объект:** "Жилой дом", по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3, кв. 4

Проектная документация по сохранению ОКН (ремонт и приспособление помещений кв. № 4 под современное использование)

**Шифр: 29-2021**

### СОСТАВ ПРОЕКТА

№ раздела проекта	Наименование раздела	Марка чертежей
Раздел I.	Предварительные работы	
Раздел II.	Комплексные научные исследования	
Том I.	Историко-архивные и библиографические исследования.	
Том II.	Краткая историческая справка. Натурные исследования Фотофиксация. Архитектурный обмер.	ОЧ
Том III.	Техническое заключение по результатам общего визуального обследования конструкций части жилого дома по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3, кв. № 4	
Раздел III.		
Том I	Проект	
Книга 1	Архитектурно-строительные решения	АС
Книга 2	Электрооборудование	ЭО
Книга 3	Система водоснабжения, система водоотведения Внутренние сети водопровода и канализации	ВК
Том II	Проект организации проведения работ по сохранению объекта	ПОР

**Объект:** "Жилой дом", по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3, кв. 4

Проектная документация по сохранению ОКН (ремонт и приспособление помещений кв. № 4 под современное использование)

**Шифр: 29-2021**

## СО Д Е Р Ж А Н И Е

№ п/п	Наименование	страница
1	Титульные листы	1
2	Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № МКРФ 03504 от 30.05.2016 г., приказ № 384 от 04.04.2019 г.	2-4
3	Творческий коллектив	5
4	Состав проекта	6
5	Содержание	7-8
	<u>Исходно-разрешительная документация</u>	
6	Задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № 04-05/21-122 от 27.12.2021г	9-14
7	Разрешение на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации (научно-исследовательские и изыскательские работы) № 05-02/22-05 от 25.01.2022 г	15-19
8	Приказ Комитета по культуре администрации Ленинградской области № 01-03/18-531 от 20.12.2018 г. об установлении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3	20-26
9	Выписка из единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22 октября 2020 г. Кадастровый номер 47:01:0107001:543 кв. № 4, расположенную по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3	27-30
10	Технический паспорт на квартиру № 4	31-35
11	Планы БТИ 2-го - 4-го этажей	36-38
12	Договор купли - продажи	39-44
13	Паспорт собственника	45
14	Свидетельство о заключении брака собственника квартиры	46
15	Доверенность на Савину Я.О.	47-48
<b>Раздел I</b>	<b>Предварительные работы</b>	49
1.1.	Акт осмотра технического состояния объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации и степени (процента) утрат его первоначального физического облика	50-54



1.2.	Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации	55-58
------	---	-------

<b>Раздел II</b>	<b>Комплексные научные исследования</b>	59
<b>Том I</b>	Историко-архивные и библиографические исследования	
	Краткая историческая справка	60-114
<b>Том II.</b>	<b>Натурные исследования</b>	115
	<b>Фотофиксация. Архитектурный обмер.</b>	
2.1.	Пояснительная записка	116-119
2.2.	Фотографический материал	
2.3.	Схема фотофиксации	120
Фото 1	Общий вид здания с Крепостной улицы.	
Фото 2	Лицевой фасад здания по ул. Северный Вал. Вид с северо-запада.	121
Фото 3	Фрагмент лицевого фасада здания по ул. Северный Вал (соответствующий помещениям Заказчика).	
Фото 4	Общий вид лицевого фасада здания, выходящего на площадь Старой Ратуши. Юго-Западная сторона.	122
Фото 5	Фрагмент лицевого фасада здания, выходящего на площадь Старой Ратуши (соответствующий помещениям Заказчика).	
Фото 6	Фрагмент дворового фасада здания, соответствующий помещениям Заказчика. Вид с северо-востока.	123
Фото 7	Общий вид помещения № 3. На юго-западную сторону.	
Фото 8	Общий вид помещения № 3. На северо-западную сторону.	124
Фото 9	Общий вид помещения № 4 с северо-западной стороны.	
Фото 10	Общий вид помещения № 4 с юго-восточной стороны.	125
Фото 11	Фрагмент помещения № 4. Входная группа	
Фото 12	Помещение № 6. Санузел. Окно с видом во дворик.	126
Фото 13	Фрагмент помещения № 7. Вид на разобранные перегородки санузла.	
Фото 14	Общий вид помещения № 7. Вид с северо-восточной стороны.	127
Фото 15	Общий вид помещения № 7. Вид с юго-западной стороны.	
Фото 16	Фрагмент потолка помещения № 7. Вид с северо-западной стороны.	128
	<b>Графические приложения (архитектурные обмеры)</b>	
1	Общие данные	№08336
2	Фрагмент плана 3 - го этажа (кв. № 4)	№08337
3	Сечение I - I	№08338
4	Зондаж 1	№08339
<b>Том III</b>	Техническое заключение по результатам общего визуального обследования конструкций части жилого дома по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3, кв. № 4	129-138

СОГЛАСОВАНО:

Представитель собственника  
объекта культурного наследия  
(доверенность от 19.10.2021  
№77 АГ 7616819)

(должность, наименование организации)



(подпись)

Я.О. Савина  
(Ф.И.О.)

"26" января 2021 г.  
М.П.

УТВЕРЖДАЮ:

Заместитель председателя комитета  
по сохранению культурного наследия  
Ленинградской области

(должность, наименование органа охраны объектов культурного наследия)



(подпись)

Г.Е. Лазарева  
(Ф.И.О.)

2021 г.

## Задание

на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия

от 27.12.2021 № 04-05/21-122

## 1. Наименование объекта культурного наследия:

Объект культурного наследия регионального значения  
«Жилой дом»

## 2. Адрес места нахождения объекта культурного наследия по данным органов технической инвентаризации:

Ленинградская область, Выборгский муниципальный район  
(субъект Российской Федерации)

г. Выборг  
(город)

улица Северный Вал д. 3 кв. 4 лит. -

## 3. Сведения о собственнике либо ином законном владельце объекта культурного наследия:

Собственник (законный владелец):

Собственник - Лебедева Татьяна Алексеевна

(указать полное наименование, организационно-правовую форму юридического лица в соответствии с учредительными документами; фамилию, имя, отчество (при наличии) - для физического лица)

## Адрес места нахождения:

г. Москва

(субъект Российской Федерации)

г. Москва

(город)

улица Звенигородская 2я д. 11 к. - кв 1803



Принятая заместителем  
председателя Комитета  
по сохранению культурного наследия  
ИСХ-ОГ-667/2021  
27.12.2021

СНИЛС	1	7	8	7	3	2	2	1	5	9	8			
-------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--

ОГРН/ОГРНИП														
-------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Ответственный представитель:

Савина Яна Олеговна

(фамилия, имя, отчество (при наличии))

Контактный телефон:

+7(965) 066-06-16

Адрес электронной почты

yanasavinadesign@yandex.ru

4. Сведения об охранном обязательстве собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия:

Дата	от 07.04.2006
Номер	№ 267/903
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	Комитет по культуре Ленинградской области

5. Реквизиты документов об утверждении границы территории объекта культурного наследия:

Приказ комитета по культуре Ленинградской области  
от 20.12.2018 № 01-03/18-531

6. Реквизиты документов об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия, описание предмета охраны:

Приказ комитета по культуре Ленинградской области  
от 20.12.2018 № 01-03/18-531

7. Реквизиты документов о согласовании органом охраны объектов культурного наследия ранее выполненной проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, возможность ее использования при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» ранее не разрабатывалась

8. Состав и содержание проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:

**Раздел 1. Предварительные работы:**

1.1. Ознакомление с объектом в натуре, документацией по объекту, составление акта технического состояния и определение процента утрат, составление акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия; предварительное инженерное заключение, составление плана работ; разработка проекта первоочередных противоаварийных и консервационных мероприятий (при необходимости), на основании отчета о техническом состоянии (акта технического состояния) объекта культурного наследия или предварительного инженерного заключения, включающего:

- пояснительную записку;
- рабочую документацию;
- объектную и локальные сметы.

1.2. Документально-протокольная фотофиксация;

1.3. Исходно-разрешительная документация.

Раздел 2. Комплексные научные исследования:	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
<p><b>2.1.1. Историко-архивные и библиографические исследования:</b></p> <p>2.1.1.1. Историко-архивные и библиографические исследования;</p> <p>2.1.1.2. Составление исторической справки на основе опубликованных материалов.</p> <p><b>2.1.2. Архитектурно-археологические обмеры:</b></p> <p>2.1.2.1. Архитектурный обмер объекта в целом (в объеме, необходимом для разработки проектной документации);</p> <p>2.1.2.2. Архитектурный обмер отдельных частей объекта в объеме, необходимом для разработки проектной документации;</p> <p>2.1.2.3. Фотофиксация.</p> <p><b>2.1.3. Инженерные изыскания:</b></p> <p>2.1.3.1. Инженерно-техническое обследование объекта (стены, несущие и ограждающие конструкции, перекрытия, конструкции крыши, фундаменты, архитектурно-конструктивные элементы и т.д.) в объеме, необходимом для разработки проектной документации, на основе визуального осмотра и материалов предыдущих исследований в архивах;</p> <p>2.1.3.2. Установка маяков и вертикальных марок на фасаде (при необходимости);</p> <p>2.1.3.3. Обследование технического состояния оснований и фундаментов в шурфах в объеме, необходимом для разработки проектной документации;</p> <p>2.1.3.4. Фотофиксация и графическая фиксация по зондажам;</p> <p>2.1.3.5. Составление картограмм и фотофиксация дефектов;</p> <p>2.1.3.6. Инженерно-геодезические, инженерно-геологические, инженерно-экологические, инженерно-гидрометеорологические, геофизические изыскания в объеме, необходимом для разработки проектной документации;</p> <p>2.1.3.7. Разработка программы геотехнического мониторинга (при необходимости);</p> <p>2.1.3.8. Составление отчета по результатам инженерных изысканий с выдачей заключения и рекомендаций по проведению работ по сохранению памятника.</p> <p><b>2.1.4. Технологическое обследование состояния строительных и отделочных материалов:</b></p> <p>2.1.4.1. Натурное обследование состояния строительных и отделочных материалов (кирпич, известняк, гранит, древесина, металл, шовный раствор, штукатурка и т.д.) в объеме, необходимом для разработки проектной документации;</p> <p>2.1.4.2. Отбор образцов строительных и отделочных материалов;</p> <p>2.1.4.3. Лабораторные исследования</p>	-----

<p>строительных и отделочных материалов (петрографические, стратиграфические, микологические анализы, химический анализ водорастворимых солей) (при необходимости);</p> <p>2.1.4.4. Составление отчета об обследовании состояния материалов. Разработка технологий производства работ по сохранению памятника.</p>	
<p><b>Раздел 3. Проект реставрации и приспособления (с указанием о необходимости разработки вариантов, в том числе на конкурсной основе):</b></p>	
<p>1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта):</p>	<p>2. Проект (проектная документация)</p>
<p>3.1.1. Архитектурные решения;</p> <p>3.1.2. Конструктивные и объемно-планировочные решения;</p> <p>3.1.3. Составление чертежей, пояснительной записки с обоснованием проектных решений.</p>	<p>3.2.1. Пояснительная записка;</p> <p>3.2.2. Архитектурные решения;</p> <p>3.2.3. Конструктивные решения;</p> <p>3.2.4. Проект организации проведения работ по сохранению объекта;</p> <p>3.2.5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды;</p> <p>3.2.6. Перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов и малоподвижных групп населения к объекту культурного наследия;</p> <p>3.2.7. Перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;</p> <p>3.2.8. Проект инженерного оборудования объекта (инженерное оборудование, сети инженерно-технического обеспечения, инженерно-технические мероприятия, технологические решения).</p>
<p><b>Раздел 4. Рабочая проектно-сметная документация:</b></p>	
<p>1. Этап до начала производства работ</p>	<p>2. Этап в процессе производства работ</p>
<p>4.1.1. Рабочий проект ремонтно-реставрационных работ;</p> <p>4.1.2. Технологии проведения работ по сохранению на объекте культурного наследия;</p> <p>4.1.3. Отдельные архитектурные детали;</p> <p>4.1.4. Чертежи общего вида конструкций;</p> <p>4.1.5. Чертежи изделий (план, фасад, разрез);</p> <p>4.1.6. Маркировочные чертежи и шаблоны;</p> <p>4.1.7. Чертежи деталей и узлов конструкций;</p> <p>4.1.8. Чертежи на изготовление реставрационных строительных изделий и конструкций индивидуального изготовления (при необходимости);</p> <p>4.1.9. Спецификации на материалы и изделия;</p> <p>4.1.10. Ведомости и сводные ведомости потребности в материалах.</p> <p>Документация разрабатывается в соответствии с ГОСТ 21.501-2011 Система проектной документации для строительства (СПДС). Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений</p>	<p>4.2.1. Уточнение проектных решений по результатам раскрытий в процессе производства ремонтно-реставрационных работ.</p>

**Раздел 5. Научно-реставрационный отчет:**

Представить после завершения производства работ на объекте культурного наследия.

Отчетная документация оформляется и утверждается в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»

9. Порядок и условия согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:

Согласование проектной документации осуществляется в соответствии с административным регламентом предоставления на территории Ленинградской области государственной услуги «Согласование проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия», утвержденным приказом комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 19.11.2021 № 01-03/21-170 (далее – Административный регламент).

Для согласования проектной документации в комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области предоставляется:

- заявление о предоставлении государственной услуги по форме согласно приложениям 3,4 к Административному регламенту, подписанное руководителем юридического лица, физическим лицом, либо их уполномоченными представителями;

- документ, удостоверяющий личность заявителя:

документы, удостоверяющие личность гражданина Российской Федерации, в том числе военнослужащих, а также документы, удостоверяющие личность иностранного гражданина, лица без гражданства, включая вид на жительство и удостоверение беженца (для физического лица);

документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего заявление выписка из приказа о назначении на должность либо доверенность на право подписи (для юридического лица);

- заключение государственной историко-культурной экспертизы проектной документации, содержащей вывод о соответствии проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF);

- проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, подлинник, в прошитом и пронумерованном виде в 2 (двух) экземплярах на бумажном носителе и электронном носителе в формате переносимого документа (PDF);

- представитель заявителя из числа уполномоченных лиц дополнительно представляет документ, удостоверяющий личность и один из документов, оформленных в соответствии с действующим законодательством, подтверждающих наличие у представителя права действовать от лица заявителя, и определяющих условия и границы реализации права представителя на получение государственной услуги.

В случае если затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия проектная документация (в т.ч. проект первоочередных противоаварийных и консервационных мероприятий) подлежит государственной экспертизе. Предоставляется копия положительного заключения государственной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия, заверенная в установленном порядке.

10. Требования по научному руководству, авторскому и техническому надзору:

На все время работ по сохранению объекта культурного наследия по представлению проектной организации, осуществляющей разработку проектной документации, по согласованию с органом государственной охраны культурного наследия назначается научный руководитель работ из числа высококвалифицированных и аттестованных специалистов. Научное руководство, авторский и технический надзор могут осуществляться руководителем

авторского коллектива.

Привлечение для консультаций высококвалифицированных специалистов и ученых – при необходимости.

11. Дополнительные требования и условия:

1. В случае если затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия проектная документация выполняется в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (письмо Минкультуры России от 24 марта 2015 года № 90-01-39-ГП).

2. В случае принятия научным руководителем решения о внесении принципиальных изменений (корректировки) в проектные решения, то данные предложения направляются научным руководителем в адрес соответствующего органа охраны объектов культурного наследия и заказчика на согласование. В случае если затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия проектная документация подлежит экспертизе.

3. Запрещается вынесение инженерного оборудования и сетей на фасады здания.

4. Работы по сохранению объекта культурного наследия проводятся физическими лицами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в установленном им порядке, состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также физическими лицами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в установленном им порядке, являющимися индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

5. Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ (шурфы, зондажи) на объекте культурного наследия осуществляется в соответствии с административным регламентом предоставления на территории Ленинградской области государственной услуги «Выдача разрешений на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия регионального значения или выявленных объектов культурного наследия», утвержденным приказом комитета по культуре Ленинградской области от 19.11.2021 № 01-03/21-169.

6. В ходе разработки проектной документации, при необходимости, уточнить предмет охраны объекта культурного наследия и включить его в состав пояснительной записки.

7. Научно-проектная документация по сохранению объекта культурного наследия оформляется в соответствии с распоряжением комитета по культуре Ленинградской области от 01.02.2019 № 01-04/19-31.

Задание подготовлено:

Главный специалист отдела по осуществлению полномочий Ленинградской области в сфере объектов культурного наследия комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области

(должность, наименование органа охраны объектов культурного наследия)



(Подпись)

Ринна Мария Евгеньевна

(Ф.И.О. полностью)



**ЗАМЕСТИТЕЛЬ  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ -  
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИТЕТА ПО  
СОХРАНЕНИЮ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

191311, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.3  
Тел./факс: 8 (812) 539-45-00  
E-mail: okn@lenreg.ru

25.01.2022 № 01-09-343/2022

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**РАЗРЕШЕНИЕ**

на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия

от 25.01.2022 № 05-02/22-05

В соответствии с пунктом 2 статьи 45 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»

**Выдано**

Обществу с ограниченной ответственностью  
«Спецпроектреставрация-Выборг»

(полное наименование юридического лица с указанием его организационно-правовой формы или Ф.И.О - индивидуального предпринимателя - проводящей(его) работы по сохранению объектов культурного наследия)

**ИНН**

**ОГРН/ОГРНИП**

4	7	0	4	0	4	2	0	6	8						
1	0	2	4	7	0	0	8	7	6	9	4	7			

**Адрес места нахождения  
(места жительства)**

188800	Ленинградская область, г. Выборг
(индекс)	(Республика, область, район, город)

Кутузова	35	-	-	-
(бульвар)	(дом)	(корпус)	(лит.)	(офис)

**Контактный телефон:**  
(включая код города)

8 (981) 987-74-49	факс	8 (81378) 5-46-23
-------------------	------	-------------------

**Сайт/Эл. почта:**

zhanna-khvatova@yandex.ru

**Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:**

Выдана

МКРФ № 03504
(№ лицензии)

от 30 мая 2016 года
(дата выдачи лицензии)



**Виды работ<sup>1</sup>:**

Проведение научно-исследовательских и изыскательских работ: выполнение зондажей для выявления заложенных исторических дверных проемов, на объекте культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3, кв. 4

(наименование и категория историко-культурного значения объекта культурного наследия)

**Основание для выдачи разрешения:**

Договор - подряда (контракт) на выполнение работ:

Договор 15.11.2021 № 29-2021 на разработку проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3, кв. 4 (ремонт с перепланировкой и переустройством помещений 3-го этажа, кв. 4), заключенный между гр. Лебедевой Т.А. и ООО «Спецпроектреставрация-Выборг»

(дата и №)

<b>Согласно</b>	Схема мест выполнения натуральных обследований (приложение 1 к настоящему разрешению)
-----------------	---

(наименование проектной документации, рабочей документации или схем (графического плана))

**Разработанных** обществом с ограниченной ответственностью «Спецпроектреставрация-Выборг»

(полное наименование с указанием организационно-правовой формы организации)

**ИНН**

**ОГРН/ОГРНИП**

4	7	0	4	0	4	2	0	6	8					
1	0	2	4	7	0	0	8	7	6	9	4	7		

**Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:**

Выдана

МКРФ № 03504	от 30 мая 2016 года
--------------	---------------------

(№ лицензии)

(дата выдачи лицензии)

**Адрес места нахождения (места жительства)**

188800	Ленинградская область, г. Выборг			
--------	----------------------------------	--	--	--

(индекс)

(Республика, область, район, город)

Кутузова	35	-	-	-
----------	----	---	---	---

(бульвар)

(дом)

(корпус)

(лит.)

(офис)

<b>Согласованной</b>	не предусмотрено законодательством Российской Федерации в сфере объектов культурного наследия
----------------------	---

**Авторский надзор:** не предусмотрено законодательством Российской Федерации в сфере объектов культурного наследия

(полное наименование с указанием организационно-правовой формы организации)

**ИНН**

**ОГРН/ОГРНИП**

-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

**Адрес места нахождения (места жительства)**

---	---			
-----	-----	--	--	--

(индекс)

(Республика, область, район, город)

---	---	---	---	---
-----	-----	-----	-----	-----

(улица)

(дом)

(лит.)

(офис)

**Договор (приказ) на осуществление авторского надзора:** не предусмотрено Российской Федерации в сфере объектов культурного наследия

<sup>1</sup> Указываются конкретные виды работ, согласно перечню указанному в заявлении о выдаче разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.

**Научное руководство:** не предусмотрено законодательством Российской Федерации в сфере объектов культурного наследия  
 (должность, Ф.И.О.) (наименование документа, дата и №)

**Технический надзор:** не предусмотрено законодательством Российской Федерации в сфере объектов культурного наследия  
 (полное наименование с указанием организационно-правовой формы организации)

ИНН

ОГРН/ОГРНИП

-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

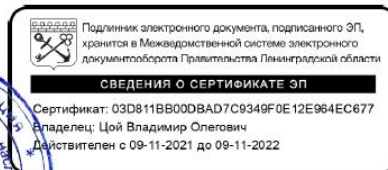
Адрес места нахождения организации

---	---		
(индекс)	(Республика, область, район, город)		
---	---	---	---
(улица)	(дом)	(литера)	(офис)

**Договор (приказ) на осуществление технического надзора:** не предусмотрено законодательством Российской Федерации в сфере объектов культурного наследия

Разрешение выдано на срок до " 31 " марта 20 22 года

Заместитель Председателя Правительства Ленинградской области – председатель комитета по сохранению культурного наследия



В.О. Цой

ИНСТРУКЦИЯ  
 ДЛЯ ОРГАНИЗАЦИИ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕЙ РАБОТУ  
 ПО НАСТОЯЩЕМУ РАЗРЕШЕНИЮ

1. На месте проведения работ иметь заверенное в установленном порядке настоящее разрешение и необходимую проектную документацию для выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия (далее - Объект).

2. Выполнять условия настоящего разрешения, не допуская отступлений и изменений проекта в натуре без надлежащего разрешения организаций, согласовавших проектную документацию.

3. Проводить систематические научно-исследовательские работы в процессе проведения работ на Объекте.

4. Обеспечить научную фиксацию Объекта в процессе проведения работ, дополнительные обмеры, фотографирование до начала работ, в процессе их проведения и после окончания работ.

5. Обеспечить сохранение всех элементов Объекта, обнаруженных раскрытием в процессе исследований и проведения работ на Объекте.

6. Своевременно составлять акты на скрытые работы и этапы работ.

7. Вести Общий журнал производства работ.

8. Приостанавливать работы на основании принятых решений уполномоченных органов государственной охраны объектов культурного наследия, научного руководства, авторского и технического надзора.

9. В случае продолжения проведения работ на Объекте, по истечении срока действия настоящего разрешения получить новое разрешение.

10. После окончания действия настоящего разрешения и по окончании выполненных работ представить к приемке работ по сохранению Объекта выполненные работы для оформления Акта приемки выполненных работ по сохранению Объекта.

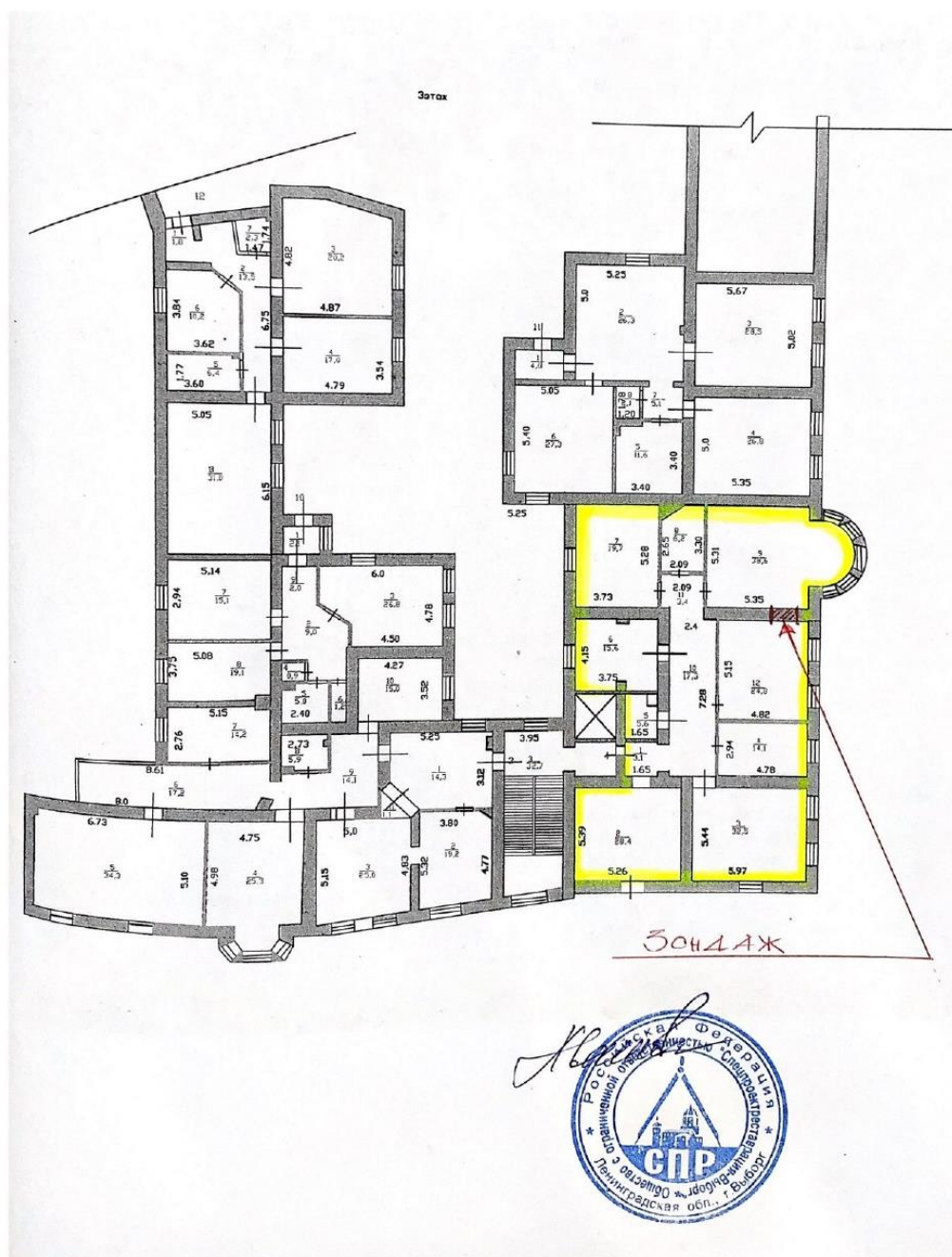
11. Настоящее разрешение не предоставляет право на проведение работ, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта.

Фирма "СЭР В" (должность, получившего) Хвойда Н.А. (подпись) Хвойда Н.А. (Ф.И.О.)

"26" января 2014 г.

## Приложение 1

Схема выполнения натуральных обследований на объекте культурного наследия  
регионального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, г. Выборг,  
ул. Северный Вал, д. 3, кв. 4





АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
КОМИТЕТ ПО КУЛЬТУРЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

«20» декабря 2018 г.

№ 01-03/18-531  
Санкт-Петербург

**Об установлении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3**

В соответствии со ст. ст. 3.1, 9.2, 20, 33 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», ст. 4 областного закона от 25 декабря 2015 года № 140-оз «О государственной охране, сохранении, использовании и популяризации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Ленинградской области», п. 2.2.2. Положения о комитете по культуре Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 24 октября 2017 года № 431, приказываю:

1. Установить границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3 (далее - Памятник), принятого на государственную охрану решением Леноблисполкома от 27 июля 1987 года № 325, согласно приложению 1 к настоящему приказу.

2. Установить предмет охраны Памятника согласно приложению 2 к настоящему приказу.

3. Отделу по осуществлению полномочий Ленинградской области в сфере объектов культурного наследия департамента государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия комитета по культуре Ленинградской области обеспечить:

- внесение соответствующих сведений в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

- копию настоящего приказа направить в сроки, установленные действующим законодательством, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного

кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, его территориальные органы.

4. Отделу взаимодействия с муниципальными образованиями, информатизации и организационной работы комитета по культуре Ленинградской области обеспечить размещение настоящего приказа на сайте комитета по культуре Ленинградской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя начальника департамента государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия комитета по культуре Ленинградской области.

6. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель комитета



Е.В. Чайковский



Приложение 1  
к приказу комитета по культуре  
Ленинградской области  
от «20» декабря 2018 г.  
№ 01-03/18+531

**Границы территории объекта культурного наследия регионального значения  
«Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный  
район, г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3**

**Карта (схема) границ территории объекта культурного наследия**

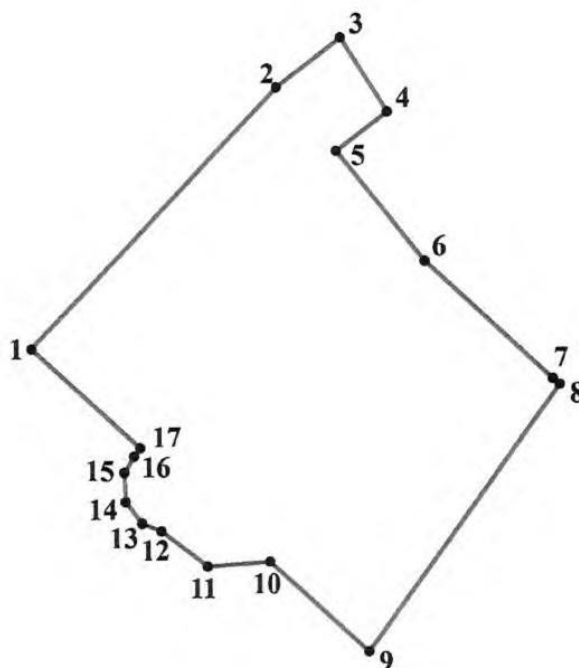


**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

-  граница территории объекта культурного наследия регионального значения
-  объект культурного наследия регионального значения

МАСШТАБ 1:1000  
0 5 10 20 30 40 М

**Перечень координат поворотных (характерных) точек границ территории  
объекта культурного наследия**



Обозначение (номер) характерной точки	Долгота (X)	Широта (Y)
1	522993,57	1292724,63
2	523018,49	1292748,10
3	523023,28	1292754,24
4	523016,19	1292758,69
5	523012,42	1292753,82
6	523002,03	1292762,24
7	522990,81	1292774,36
8	522964,83	1292756,80
9	522964,83	1292756,80
10	522973,43	1292747,36
11	522972,95	1292741,38
12	522976,32	1292737,01
13	522977,03	1292735,13
14	522979,05	1292733,56
15	522981,82	1292733,44
16	522983,33	1292734,38
17	522984,13	1292734,98

Определение географических координат характерных точек границы территории объекта культурного наследия выполнено в местной системе координат МСК-47 зона 1



**Режим использования территории объекта культурного наследия  
регионального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область,  
Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3**

**На территории Памятника разрешается:**

- ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;
- сохранение и восстановление (регенерация) историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и характеристик историко-градостроительной и природной среды территории);
- сохранение исторических элементов планировочной структуры территории;
- сохранение исторических элементов природного и культурного ландшафта;
- реконструкция, ремонт инженерных коммуникаций, благоустройство, озеленение, установка малых архитектурных форм, иная хозяйственная деятельность (по согласованию с региональным органом охраны объектов культурного наследия), не противоречащая требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющая обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях, обеспечивающая недопущение ухудшения состояния территории объекта культурного наследия. Применение при благоустройстве и оборудовании территории традиционных материалов: (дерево, камень, кирпич) в покрытиях, малых архитектурных формах, исключая контрастные сочетания и яркую цветовую гамму.

**На территории Памятника запрещается:**

- строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства;
- проведение земляных, строительных, мелиоративных работ и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;
- установка рекламных конструкций, распространение наружной рекламы;
- установка на фасадах, крыше объекта культурного наследия кондиционеров, телеантенн, тарелок спутниковой связи, а также других средств технического обеспечения;
- устройство автостоянок; размещение мусора (свалок) на территории; использование пиротехнических средств и фейерверков;
- прокладка наземных и воздушных инженерных коммуникаций, кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению;
- осуществление любых видов деятельности, ухудшающих экологические условия и гидрологический режим на территории объекта культурного наследия, создающих вибрационные нагрузки динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с объектами культурного наследия.

Приложение 2  
к приказу комитета по культуре  
Ленинградской области  
от «20» декабря 2018 г.  
№ 01-03/18 - 531

**Предмет охраны**  
**объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный**  
**район, г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3**

№ п/п	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	
1	Градостроительные характеристики:	<p>Местоположение.</p> <p>Композиционная роль объекта в застройке территории и в структуре окружающего природного и культурного ландшафта.</p> <p>Сохранившиеся исторические габариты и объемно-пространственная структура.</p> <p>Расположение на рельефе верхнего и нижнего дворов в разных уровнях.</p> <p>Расположение и выход скального основания в нижнем дворе.</p> <p>Расположение лестницы между верхним и нижним двором, материал ступеней.</p> <p>Секторы и направления видовых раскрытий, исторически сложившийся масштаб окружающей застройки.</p>	 
2	Архитектурные и конструктивные характеристики:	<p>Объемно-планировочная структура и архитектурное решение объекта: высотные отметки, конфигурация кровли (сложная, ломаная по деревянным стропилам), полукруглые объемы с купольным завершением, габариты и конфигурация плана помещений, первоначальные входы, историческое местоположение лестниц, арочные ворота во внутренний двор.</p> <p>Габариты помещений в пределах капитальных стен, историческое</p>	

		<p>расположение оконных, дверных проемов.</p> <p>Элементы композиционного и архитектурного решения фасадов здания, первоначальные материалы фасадных покрытий: эркеры, карнизы, декоративные наверхия, по первому этажу вставки валунным камнем.</p>	
--	--	--	--

*Предмет охраны может быть уточнен при проведении дополнительных научных исследований.*

КОПИЯ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
Лист № 1 Раздел 1	вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4	
22 октября 2020г.	
Кадастровый номер:	47-01-0107001:543
Номер кадастрового квартала:	47-01-0107001
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 940; Условный номер 47-78-15/049/2007-056
Адрес:	Ленинградская область, р-н. Выборгский, г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3, кв. 4
Площадь, м2:	209,3
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №03
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	2238406,99
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47-01-0107001:186
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилью помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Пятикомнатная квартира.
Получатель выписки:	Медведев Дмитрий Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: Токарева Татьяна Алексеевна

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

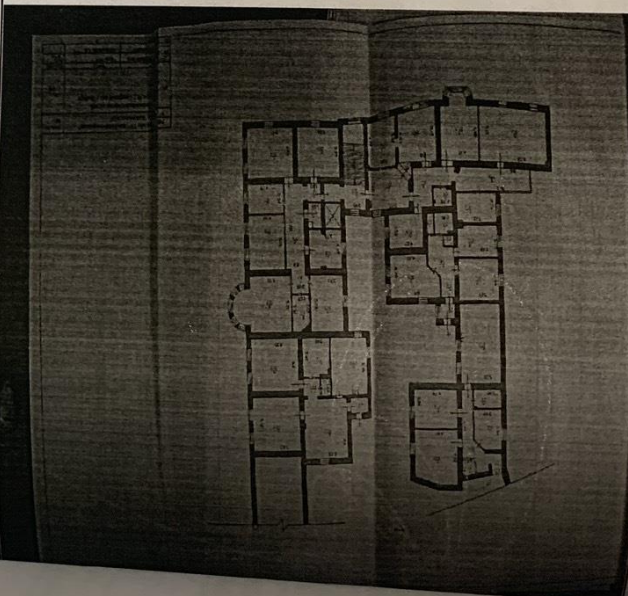
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
Лист №1	Раздел 2
Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 4
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
Листовой номер: 47:01:0107001:543	
1.1	Правообладатель (правообладатели): Токарева Татьяна Алексеевна, 22.02.1990, г. Выборг Ленинградской обл., Российская Федерация, СНИЛС 178-732-215 98 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 41 09 №288495, выдан 13.07.2010, ТП №98 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Выборгском р-не 123022, Москва, г. г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 11, кв. 1803
2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации права: 47:01:0107001:543-47/050/2020-2 22.10.2020 10:01:09
3.1	Документ-основания Договор купли-продажи квартиры, Серия: 47 БА, № 3515229, Выдан 13.10.2020 Медведев Дмитрий Владимирович, временно исполняющий обязанности нотариуса Митрофанова Дмитрия Владимировича Всеволожского нотариального округа Ленинградской области. Документ нотариально удостоверен: 13.10.2020 Медведев Д.В. 78/557-н/47-2020-13-164
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1	Вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости дата государственной регистрации: 13.07.2007 00:00:00 номер государственной регистрации: 47-78-15/049/2007-056 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 13.07.2007 с 13.07.2007 данные о правообладателе отсутствуют основание государственной регистрации: Охранное обязательство, № 267/903, Выдан 07.04.2006
полное наименование должности	
подпись	
инициалы, фамилия	
М.П.	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	
Лист №1	Раздел 5
Вид объекта недвижимости	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4	
Номер документа: 47:01:0107001:543	
Номер этажа (этажей): 03	



Лист №1: \_\_\_\_\_

Условные обозначения: \_\_\_\_\_

Инициалы, фамилия \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

М.П. \_\_\_\_\_

Инициалы, фамилия \_\_\_\_\_

Инициалы, фамилия

Подпись

М.П.

Инициалы, фамилия

Правоустанавливающим документом не является  
Составлен по фактическому пользованию

Ленинградская область код 47  
Филиал ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»  
Выборгское БТИ

КОПИЯ С КОПИИ

КОПИЯ

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ\***  
(основные характеристики)

**НА КВАРТИРУ № 4**

расположенную в жилом доме, находящемся по адресу

адрес объекта	Ленинградская область
или	Выборгский район
местоположение	г.Выборг
	ул.Северный вал
	дом № 3

Реестровый номер

Кадастровый (условный) номер

Инвентарный номер

940

Составлен по данным инвентаризации от 27.08.2007.

Форма утверждена  
приказом генерального директора  
ГУП «Леноблинвентаризация»  
от 29.09.2009 г. № 97

Действителен с приложением плана квартиры.

\* Выдается по заявлению заказчика.

ГУП "Леноблинвентаризация"  
АРМ БТИ (W16.4.0140.05.10)



### III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 2006      Этажность 5      Физический износ 15 %.

Наименование конструктивных элементов 1	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) 2
1. Наружные стены (материал)	кирпичные
2. Перегородки (материал)	кирпичные
3. Перекрытия (материал)	железобетонные
4. Полы:	
а) в жилых комнатах	
б) в кухне	
в) в ванной	
г) в других помещениях	
5. Проемы:	
оконные	
дверные	
6. Отделка стен:	
а) в жилых комнатах	
б) в кухне	
в) в ванной	
г) в других помещениях	
7. Отделка потолков:	
а) в жилых комнатах	
б) в кухне	
в) в ванной	
г) в других помещениях	
8. Наличие:	

### IV. Стоимость квартиры

Действительная инвентаризационная стоимость на 2010 г. составляет 1173857 руб.

« 07 »      09      2010 г.

« 07 »      09      2010 г.

« 07 »      09      2010 г.

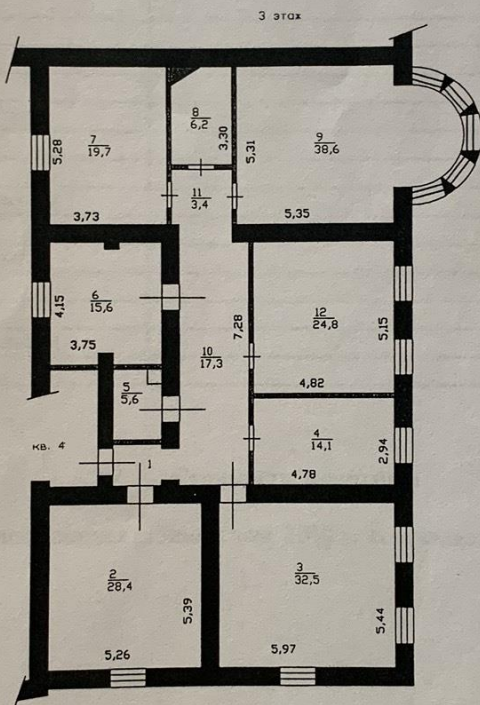
Исполнил \_\_\_\_\_ Смирнов И. В.

Проверил \_\_\_\_\_ Иванова И. В.

Зам. директора В. И. Иванова



Санкт-



РФ 47	филиал ГУП "Леноблинвентаризация" Выборгское БТИ	инв.№ 940
поэтажный план кв. 4 г. Выборг ул. Северный в-д д. 3		
Дата	ФИО	Подпись
07.09.10	Исполнитель Спиркович В.	
07.09.10	Проверил Калмыкова Л.В.	



## 1. Сведения о принадлежности

Дата регистрации	Фамилия, имя и отчество. Наименование организации.	Документы, устанавливающие право собственности	Долевое участие
07.09.2010	Козырев Сергей Анатольевич		целое

## II. Экспликация площади квартиры

Литера	Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещения	Общая площадь, кв.м	В т.ч. площадь			Высота	Самовольно переоборуд. площадь	Примечание	
					квартиры*	из нее					
						жилая	подсобная				балконов, лоджий
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
А	3	1	тамбур	3,1	3,1		3,1		3,75		
		2	жилая комната	28,4	28,4	28,4					
		3	жилая комната	32,5	32,5	32,5					
		4	кухня	14,1	14,1		14,1				
		5	туалет	5,6	5,6		5,6				
		6	ванная	15,6	15,6		15,6				
		7	жилая комната	19,7	19,7	19,7					
		8	ванная	6,2	6,2		6,2				
		9	жилая комната	38,6	38,6	38,6					
		10	коридор	17,3	17,3		17,3				
		11	коридор	3,4	3,4		3,4				
		12	жилая комната	24,8	24,8	24,8					
			ИТОГО	209,3	209,3	144,0	65,3				

\* соответствует понятию общей площади жилого помещения, используемому в Жилищном Кодексе РФ (статья 15 пункт 5)

ГУП "Леноблинвентаризация"  
АРМ БТИ (W16.4.0140.05.10)

-Петербург

Санкт-Петербург 01 ОКТ 2010 года  
 две тысячи \_\_\_\_\_ года  
 Я, Шиманаева Любовь Александровна, нотариус нотариального  
 округа Санкт-Петербурга, действующий на основании лицензии  
 №202, выданной Управлением юстиции Мари Санкт-Петербурга  
 05 мая 1994 года, свидетельствую верность этой копии  
 с подлинником документа. В последнем подчисток, приписок,  
 зачеркнутых слов и иных неоговоренных исправлений или  
 каких либо особенностей нет.  
 Зарегистрировано в реестре за № 16-12025  
 \_\_\_\_\_ руб.



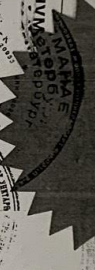
*700*  
*Lee*



ДИРЕКТОР  
 БТИ

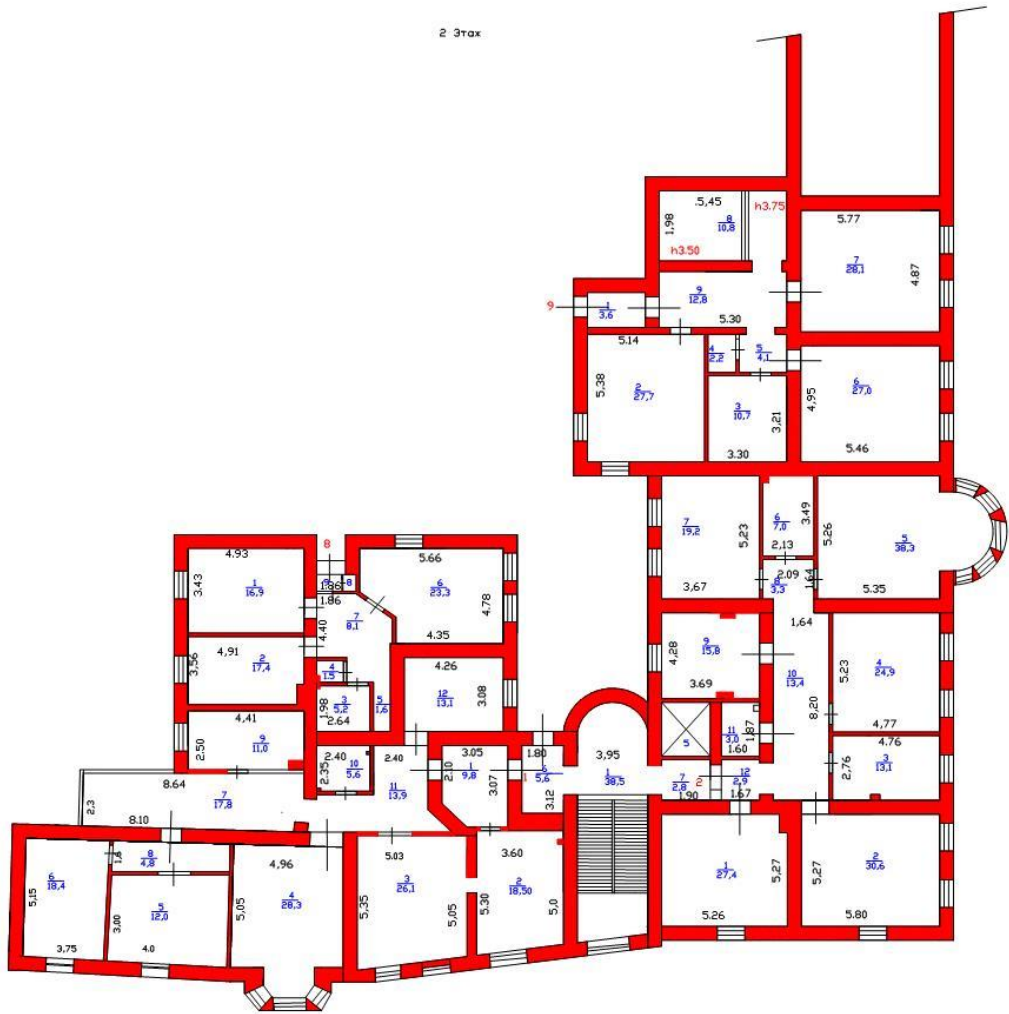


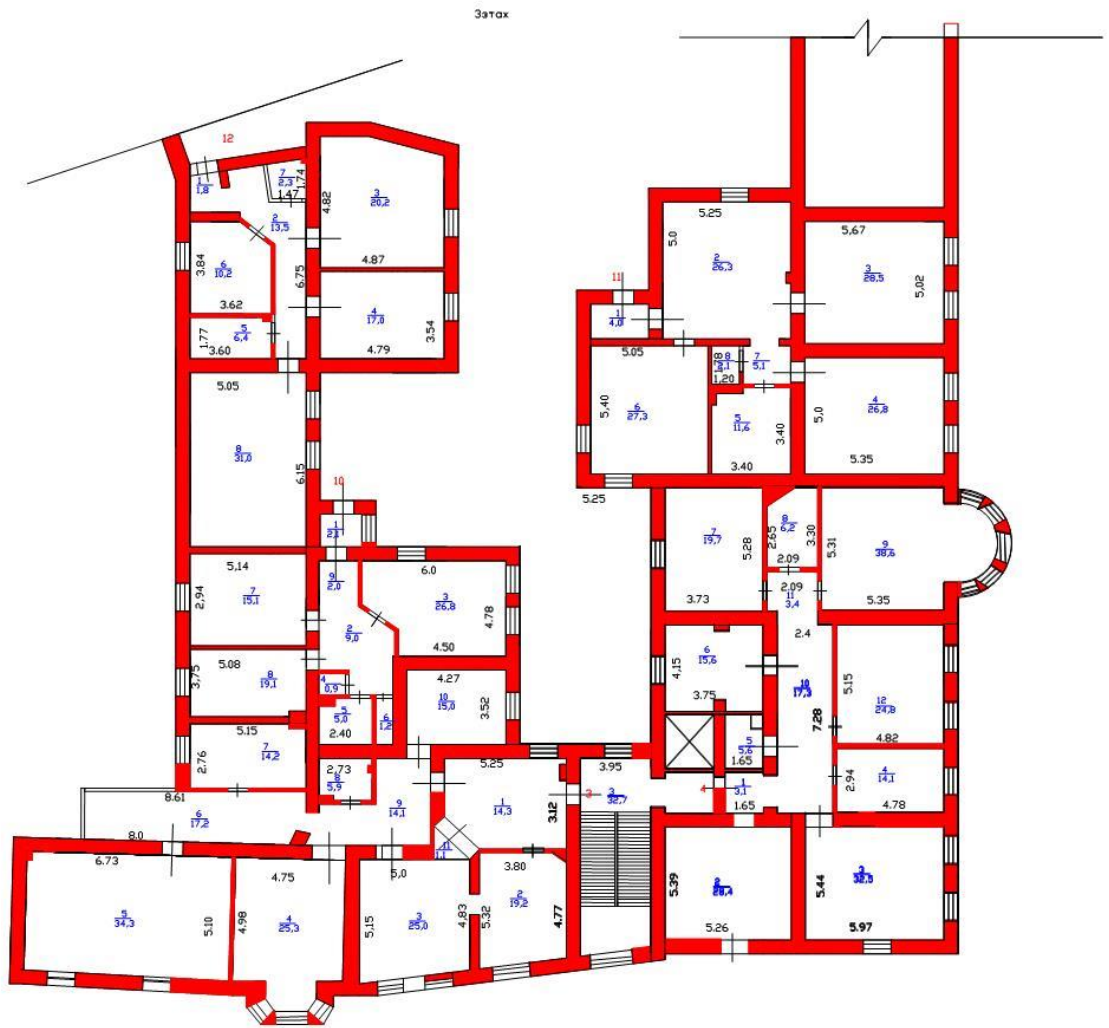
Прошнуровано, пронумеровано  
 скреплено печатью



ИТОГО В НАСТОЯЩЕМ ДОКУМЕНТЕ \_\_\_\_\_ листа(ов)  
 Нотариус *Lee*

2.3rax





4 этаж



47 Б А 3515229

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ  
КВАРТИРЫ**

Город Кудрово Всеволожского района Ленинградской области.  
Тринадцатого октября две тысячи двадцатого года.

Мы, **Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Династия"**, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7840365137, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1077847466707, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 78 №005850595, дата государственной регистрации: 27 июня 2007 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, код причины постановки на учет (КПП): 781301001, адрес юридического лица: 197136, город Санкт-Петербург, улица Бармалеева, дом 11 (одиннадцать), литер А, помещение 2 (два), юридическое лицо действует на основании Устава, наименование органа, зарегистрировавшего учредительный документ: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, дата регистрации: 24 сентября 2020 года, в лице **Генерального директора Тирре Светланы Викторовны**, 03 марта 1971 года рождения, место рождения: пос. Роцино Выборгского р-на Ленинградской обл., гражданство: Россия, пол: женский, паспорт 40 15 452659, выданный ТП №139 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Центральном р-не г. Санкт-Петербурга 15 марта 2016 года, код подразделения 780-088, зарегистрированной по месту жительства по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, пгт Роцино, улица Железнодорожная, дом 54, квартира 17, действующей на основании Устава, Решения №49 единственного участника ООО "УК "Династия" от 16 апреля 2018 года, **"Продавец"**, с одной стороны,

и **г.р. Токарева Татьяна Алексеевна**, 22 февраля 1990 года рождения, место рождения: г. Выборг Ленинградской обл., гражданство: Россия, пол: женский, паспорт 41 09 288495, выданный ТП №98 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Выборгском р-не 13 июля 2010 года, код подразделения 470-014, зарегистрирована по месту жительства по адресу: город Москва, улица 2-я Звенигородская, дом 11, квартира 1803, **СНИЛС: 178-732-215 98**, **"Покупатель"**, с другой стороны,

находясь в здравом уме и твердой памяти, действуя добровольно, проявив должную добросовестность, какая от нас требовалась по условиям оборота, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Династия" в лице Тирре Светланы Викторовны продает, а Токарева Татьяна Алексеевна покупает на условиях, указанных в настоящем договоре, принадлежащую по праву собственности КВАРТИРУ, находящуюся по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Северный Вал, дом 3 (три), квартира 4 (четыре), общей площадью 209,3 (двести девять целых три десятых) кв.м, расположенную на третьем этаже многоквартирного жилого дома.**

Кадастровый номер объекта - **47:01:0107001:543.**

**Существующие ограничения (обременения) права:** Обязательства по сохранению объекта культурного наследия "Дом жилой, 1650г., XVIIIв., 1840, 1897 г.г." в соответствии с Охранным обязательством №267/903 от 07.04.2006г.

Токарева Татьяна Алексеевна уведомлена Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Династия", что в отношении вышеуказанной квартиры существует Охранное обязательство, расположенное в выявленном объекте культурного наследия, заключенное 07 апреля 2006 года с Департаментом Государственного контроля за сохранением и использованием объектов культурного наследия Комитета по культуре Ленинградской области №267/903 и принимает на себя обязательство по выполнению условий вышеуказанного Охранного обязательства.

Копия указанного охранного обязательства является неотъемлемой частью настоящего договора.

**2. Указанная квартира принадлежит на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Династия" на основании Договора купли-продажи от 18 августа 2014 года, совершенного в простой письменной форме, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25 августа 2014 года сделана запись регистрации № 47-47-15/066/2014-093, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 08 апреля 2016 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, бланк 47АА №005667 (повторное, взамен свидетельства: 25.08.2014).**

**3. Кадастровая стоимость квартиры составляет 2238406 (два миллиона двести тридцать восемь тысяч четыреста шесть) рублей 99 копеек, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 47/000/903/2020-6878, предоставленной нотариусу в электронном виде 01 октября 2020 года Филиалом федерального государственного бюджетного учреждения**



"Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ленинградской области.

4. Стороны оценивают указанную квартиру в 14700000 (четырнадцать миллионов семьсот тысяч) рублей 00 копеек.

4.1. Токарева Татьяна Алексеевна покупает у Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Династия" указанную квартиру за **14700000 (четырнадцать миллионов семьсот тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается.**

4.2. По соглашению сторон расчеты производятся в следующем порядке: посредством безотзывного, покрытого (депонированного) аккредитива, который открыт до заключения настоящего договора, со следующими основными условиями:

Банк-эмитент и исполняющий банк: ПАО Сбербанк

Вид аккредитива: покрытый (депонированный), безотзывный;

Сумма аккредитива: 14700000 (четырнадцать миллионов семьсот тысяч) рублей 00 копеек;

Срок действия аккредитива: 12.04.2021 года;

Платательщик: Токарева Татьяна Алексеевна;

Получатель средств по аккредитиву: ООО "УК "ДИНАСТИЯ", ИНН:7840365137;

Банк Получателя: Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк г. Санкт-Петербург, Россия;

БИК:044030653, кор.счет: 30101810500000000653;

Счет Плательщика: 4081781023811288213;

Счет Получателя денежных средств: **40702810355040005123;**

Расходы по аккредитиву оплачивает Плательщик;

Платеж по аккредитиву осуществляется при представлении напрямую в исполняющий банк следующих документов:

- Нотариально удостоверенная копия/оригинал договора купли-продажи N Б/Н от 13.10.2020 по приобретению Квартира по адресу ЛЕНИГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ВЫБОРГСКИЙ РАЙОН, ГОРОД ВЫБОРГ, УЛИЦА СЕВЕРНЫЙ ВАЛ, ДОМ 3 (ТРИ), КВАРТИРА 4 (ЧЕТЫРЕ), кадастровый номер 47:01:0107001:543, заключенного между ТОКАРЕВА ТАТЬЯНА АЛЕКСЕЕВНА и ООО "УК "ДИНАСТИЯ", с отметкой о государственной регистрации права собственности ТОКАРЕВА ТАТЬЯНА АЛЕКСЕЕВНА, или

- Оригинал выписки из Единого государственного реестра недвижимости на Квартира по адресу ЛЕНИГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ВЫБОРГСКИЙ РАЙОН, ГОРОД ВЫБОРГ, УЛИЦА СЕВЕРНЫЙ ВАЛ, ДОМ 3 (ТРИ), КВАРТИРА 4 (ЧЕТЫРЕ), кадастровый номер 47:01:0107001:543, где в качестве правообладателя указан(ы) ТОКАРЕВА ТАТЬЯНА АЛЕКСЕЕВНА.

Нотариус подает заявление о государственной регистрации перехода права собственности на квартиру к Покупателю после получения уведомления банка об открытии Аккредитива в соответствии с условиями настоящего договора.

4.2.1. В случае, если все основания для уплаты денежных средств Продавцу по Аккредитиву наступили и срок Аккредитива не истек, но денежные средства не могут быть уплачены Продавцу по формальным основаниям (технические ошибки банка, регистрирующего органа, прочие аналогичные обстоятельства), стороны обязуются совершить все необходимые действия для устранения препятствий для совершения платежа по Аккредитиву, в том числе внести необходимые изменения в условия Аккредитива.

В случае, если государственная регистрация права собственности Покупателя на Квартиру состоялась в соответствии с условиями настоящего договора, но уплата денежных средств Продавцу по Аккредитиву в течение срока Аккредитива не произошла, Аккредитив был закрыт без исполнения и денежные средства были возвращены Покупателю по обстоятельствам, не зависящим от сторон (технические ошибки банка, регистрирующего органа, прочие аналогичные обстоятельства), Покупатель обязуется немедленно, не позднее 5 (пяти) рабочих дней после закрытия Аккредитива уплатить Продавцу соответствующую сумму денежных средств платежным поручением.

Датой уплаты покупной цены квартиры является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

4.3. Ввиду того, что расчет между сторонами не произведен, согласно пункту 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации, стороны пришли к соглашению, что отчуждаемое имущество **не будет находиться в залоге** у Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Династия".

5. Сторонам нотариусом разъяснено, что соглашение о цене является существенным условием настоящего договора и, в случае сокрытия ими подлинной цены квартиры и истинных намерений, они самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а также риск наступления иных отрицательных последствий.

6. Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Династия" в лице Тирре Светланы Викторовны гарантирует, что оно заключает настоящий договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для него кабальной сделкой.

7. Стороны подтверждают, что настоящая сделка не является притворной, т.е. совершенной с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, не совершается с целью, противной основам правопорядка или нравственности, не нарушает требования закона или иного правового акта, и осведомлены о последствиях совершения такой сделки.

8. Стороны при заключении настоящего договора в присутствии нотариуса дают друг другу заверения, что в отношении их не возбуждена процедура банкротства.

9. Сведения о производстве по делу о банкротстве в отношении участников сделки в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве на 13 октября 2020 года отсутствуют.

10. Право собственности на указанную квартиру возникает у Токаревой Татьяны Алексеевны с момента регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

11. Стороны пришли к соглашению, что заявление о государственной регистрации перехода права собственности и права собственности в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области **подает нотариус** в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента нотариального удостоверения настоящего договора, при

47 Б А 3515230

условии получения уведомления банка об открытии Аккредитива в соответствии с условиями настоящего договора.

12. Токарева Татьяна Алексеевна в соответствии с законом несет бремя содержания указанной квартиры, а также бремя содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, с момента подписания передаточного акта.

13. Содержание статей 10, 167, 179, 209, 223, 288, 292, 431.2 и 556, Гражданского кодекса Российской Федерации временно исполняющим обязанности нотариуса сторонам разъяснено.

14. Указанная квартира отчуждается свободной от проживания третьих лиц, имеющих в соответствии с законом право пользования данной квартирой, что подтверждается Справкой о регистрации формы №9 от 17 сентября 2020 года, выданной АО "Единый информационно-расчетный центр ЛО".

15. Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Династия" гарантирует, что оно не имеет задолженностей по налогам и сборам на указанную квартиру.

16. Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Династия" гарантирует, что до заключения настоящего договора отчуждаемая квартира никому другому не продана, не подарена, не заложена, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

На момент заключения настоящего договора существующие ограничения (обременения) права: Обязательства по сохранению объекта культурного наследия "Дом жилой, 1650 г., XVIII в., 1840, 1897 г.г." в соответствии с Охранным обязательством №267/903 от 07.04.2006г.; дата государственной регистрации: 13.07.2007 г.; номер государственной регистрации: 47-78-15/049/2007-056; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 13.07.2007; основание государственной регистрации: Охранное обязательство №267/903 на объект культурного наследия регионального значения от 07.04.2006г., выдано Департаментом Государственного контроля за сохранением и использованием объектов культурного наследия Комитета по культуре Ленинградской области.

Покупатель в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 г. №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" принимает на себя обязательства по выполнению требований, установленных пунктами 1-3 ст. 47.3 указанного ФЗ в отношении вышеуказанной квартиры, а именно:

"1. 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" настоящего Федерального закона, 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" настоящего Федерального закона 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 предназначенных 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 паргазообразные 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.

2. Собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия, включенным в реестр, 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. 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, лица, указанные в "пункте 11 статьи 47.6" настоящего Федерального закона, осуществляют действия, предусмотренные "подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2" настоящего Федерального закона."

17. Расходы по заключению настоящего договора оплачивает Токарева Татьяна Алексеевна.  
18. Настоящий договор прочитан вслух и содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

19. Обязательство Продавца передать квартиру Покупателю является встречным по отношению к обязательству Покупателя уплатить цену квартиры Продавцу. Продавец обязуется передать Покупателю квартиру по передаточному акту после получения покупной цены квартиры в полном объеме.

Продавец обязуется передать квартиру Покупателю без чистовой внутренней отделки, сантехнических приборов и светильников, в том качественном состоянии, в каком она находится на день подписания настоящего договора. Покупатель осмотрел квартиру до заключения настоящего договора и согласен принять ее в в том качественном состоянии, в каком она находится на день подписания настоящего договора.

Время содержания квартиры переходит к Покупателю со дня подписания передаточного акта, подтверждающего передачу квартиры Покупателю.

В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации при передаче квартиры стороны составляют в обязательном порядке передаточный акт в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода права собственности по настоящему договору в установленном законом порядке и получения Продавцом покупной цены в полном объеме.

В случае уклонения одной из сторон от составления передаточного акта квартиры после государственной регистрации перехода права собственности по настоящему договору и получения Продавцом покупной цены в полном объеме такая сторона обязуется выплатить другой стороне неустойку в размере 0,1% от цены настоящего договора за каждый день уклонения.

20. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса Всеволожского нотариального округа Ленинградской области Митрофанова Д.В. по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Кудрово, улица Ленинградская, дом 3, по экземпляру выдается Токаревой Татьяне Алексеевне и Обществу с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Династия" в лице Тирре Светланы Викторовны.

Содержание настоящего договора его участникам зачитано вслух.

Мы, как участники сделки, понимаем разъяснения временно исполняющего обязанности нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют нашим действительным намерениям.

Информация, установленная временно исполняющим обязанности нотариуса с наших слов, внесена в текст сделки верно.

продавец Тирре Светлана Викторовна *СВ*

покупатель Токарева Татьяна Алексеевна *Т.А.*

Российская Федерация

Город Кудрово Всеволожского района Ленинградской области  
Тринадцатого октября две тысячи двадцатого года

Настоящий договор удостоверен мной, Медведевым Дмитрием Владимировичем, временно исполняющим обязанности нотариуса Митрофанова Дмитрия Владимировича Всеволожского нотариального округа Ленинградской области.

Содержание договора соответствует волеизъявлению его участников.

Договор подписан в моем присутствии.

Личности подписавших договор установлены, их дееспособность проверена.

Правоспособность юридического лица и полномочия его представителя проверены.

Принадлежность имущества проверена.

Зарегистрировано в реестре: № 78/557-н/47-2020-13-164.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 29700 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 11000 руб. 00 коп.

Д.В.Медведев



Произведена государственная регистрация Собственность  
Дата регистрации 22 октября 2020 г.  
Номер регистрации 47:01:0107001:543-47/050/2020-2

Государственный регистратор прав

<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b>	
Управление Росреестра по Ленинградской области	
СЕРТИФИКАТ	06DB7B00CBA0EB54ED67BA501A53F74
ВЛАДЕЛЕЦ	Телегина Ирина Николаевна
ДЕЙСТВИТЕЛЕН	с 17.09.2019 по 17.12.2020

Российская Федерация  
Город Кудрово Всеволожского района Ленинградской области  
Второго ноября две тысячи двадцатого года

Я, Медведев Дмитрий Владимирович, временно исполняющий обязанности нотариуса Митрофанова Дмитрия Владимировича Всеволожского нотариального округа Ленинградской области, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

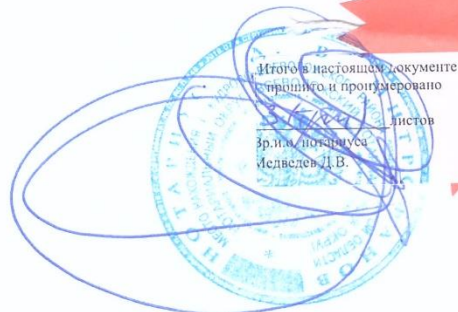
Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 78/557-н/47-2020-12-470.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 50 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 125 руб. 00 коп.

Д.В.Медведев







## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Лебедев  
(фамилия)

Алексей Александрович  
(имя, отчество (при наличии))  
Российская Федерация  
(гражданство)

" 25 " июля 1982 г. русский  
(дата рождения) (национальность)

г. Москва  
(место рождения)

Токарева  
(фамилия)

Татьяна Алексеевна  
(имя, отчество (при наличии))  
Российская Федерация  
(гражданство)

" 22 " февраля 1990 г. русская  
(дата рождения) (национальность)

Ленинградская область, г. Выборг  
(место рождения)

заключили брак 20 августа 2021 г.,  
(число, месяц, год)  
о чем 2021 года августа месяца 20 числа  
составлена запись акта о заключении брака № 120219500009501601006

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу Лебедев

жене Лебедева

Место государственной регистрации 95000095 Отдел ЗАГС Московский областной  
(код и наименование органа, которым  
Дворец бракосочетания № 1 Главного управления ЗАГС Московской области  
произведена государственная регистрация акта гражданского состояния)

Место выдачи свидетельства 95000095 Отдел ЗАГС Московский областной  
(код и наименование органа, которым выдано  
Дворец бракосочетания № 1 Главного управления ЗАГС Московской области  
свидетельство о государственной регистрации акта гражданского состояния)



Дата выдачи " 20 " августа 2021 г.

Руководитель

(уполномоченный работник)

М.Н. Музыка

V-ИК № 638470

## ДОВЕРЕННОСТЬ

77 А Г 7616819

**Город Москва.**  
**Девятнадцатого октября две тысячи двадцать первого года.**

Я, гражданка Российской Федерации **ЛЕБЕДЕВА** (ранее **ТОКАРЕВА**, свидетельство о заключении брака V-ИК № 638470, выдано 95000095 Отделом ЗАГС Московский областной Дворец бракосочетания №1 Главного управления ЗАГС Московской области, 20 августа 2021 года, запись акта о заключении брака № 120219500009501601006) **ТАТЬЯНА АЛЕКСЕЕВНА, 22.02.1990** года рождения, место рождения: гор. Выборг Ленинградской обл., пол: женский, паспорт 45 21 498340, выдан ГУ МВД России по г. Москве 11.10.2021 года, код подразделения 770-007, зарегистрированная по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, д. 11, кв. 1803,

**настоящей доверенностью уполномочиваю:**

гражданку Российской Федерации **САВИНУ ЯНУ ОЛЕГОВНУ, 22.06.1989** года рождения, место рождения: гор. Выборг Ленинградской обл., пол: женский, паспорт 41 13 548413, выдан ТП №98 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Выборгском р-не 16.09.2013 года, код подразделения 470-014, зарегистрированную по адресу: Ленинградская обл., р-н Выборгский, гор. Выборг, ул. Большая Каменная, дом 3, кв. 205

представлять мои интересы во всех компетентных органах, учреждениях и организациях города Выборга, Выборгского р-на Ленинградской области, города Санкт-Петербурга, Администрации Ленинградской области, Администрации города Санкт-Петербурга, в том числе МФЦ, ЕИРЦ, ОВД, БТИ, ДЕЗ, ЖСК, СЭС (Роспотребнадзор), проектных организациях, Межведомственной комиссии, ОАО ЛОЭСК, Ленгазе, Государственной жилищной инспекции города Выборга, Выборгского р-на Ленинградской области, Государственной жилищной инспекции города Санкт-Петербурга, ГБУ «Экспертный центр», МЧС, ГУП «ЛенжилНИИпроект», Департаменте культурного наследия города Выборга, Выборгского р-на Ленинградской области, Департаменте культурного наследия города Санкт-Петербурга, Комитете по сохранению культурного наследия Ленинградской области, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, или ином органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, институте ЛНИИТЭП, Ленпроект, Глав АПУ, Ленкомархитектуре, Департаменте муниципального жилья, Управе района, телефонном узле, отделе управляющей компании коммунальных служб, Префектуре, паспортном столе, территориальном отделе Архитектурно-планировочного управления, Ленгорэкспертизе, УДЖП и ЖФ, МГТС, ГРЭП, в инспекции по надзору за переустройством помещений в жилых домах, АТИ, страховых компаниях, строительных компаниях, Энергонадзоре, Госпожнадзоре и других инстанциях по всем вопросам, связанным со сбором и оформлением документов и справок, удостоверений, согласований, необходимых для оформления соответствующей документации для проведения перепланировки, переоборудования, реконструкции, переустройства, ремонта принадлежащей мне на праве собственности квартиры № 4, расположенной по адресу: Ленинградская обл., р-н Выборгский, гор. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3,

для чего предоставляю право: подписывать от моего имени различного рода соглашения Акты, в том числе Акты скрытых работ, договоры на оказание услуг, на условиях по своему усмотрению, подавать любые заявления, документы, ходатайства,



получать объяснения должностных лиц и оспаривать их в установленном законом порядке, подавать, оформлять, подписывать и получать любые справки и иные документы, распоряжения, постановления, разрешения из любых компетентных организаций, их копии, оформить инженерно-техническую документацию в проектной организации и согласовывать ее с государственными службами города Выборга, Выборгского р-на Ленинградской области, города Санкт-Петербурга, оформить разрешение в межведомственной комиссии на перепланирование вышеуказанного недвижимого имущества принадлежащего мне по праву собственности, получить разрешение на снос старых и возведение новых перегородок и стен, техническое обслуживание помещения, с правом подписания Протокола об административном нарушении, Акта о завершеном переустройстве, а также подавать в компетентные органы заявления о внесении изменений в кадастровый учет, произвести государственную регистрацию произведенных изменений, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, или ином органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подавать заявления о государственной регистрации произведенных изменений в квартире, приостановления государственной регистрации, прекращения регистрационных действий, внесения изменений в ЕГРН, подать на регистрацию и получить с регистрации документы, вести переговоры, решать спорные вопросы, оплачивать сборы и пошлины, административные штрафы, без права отчуждения вышеуказанного недвижимого имущества, расписываться и совершать все действия, связанные с выполнением данного поручения.

**Доверенность выдана сроком на три года, без права передоверия.**

Текст настоящей доверенности соответствует моим действительным намерениям. Мне понятны разъяснения нотариуса о правовых последствиях выдачи доверенности. Текст доверенности мной прочитан, содержание доверенности мне понятно, все поручения, указанные в данном документе, соответствуют моему волеизъявлению, а адреса, Ф.И.О. и другие сведения - представленной мной информации.

Лебедева Тамьяна Алексеевна (подпись) )  
 Фамилия, имя, отчество \_\_\_\_\_ подпись

**Российская Федерация. Город Москва.**

**Девятнадцатого октября две тысячи двадцать первого года.**

Настоящая доверенность удостоверена мной, **Соловьевым Игорем Алексеевичем, нотариусом города Москвы.**

Содержание доверенности соответствует волеизъявлению заявителя.

Доверенность подписана в моем присутствии.

Личность заявителя установлена, дееспособность проверена.

**Зарегистрировано в реестре: № 77/535-н/77-2021-23-341**

Уплачено за совершение нотариального действия: 1700 руб.



**И.А. СОЛОВЬЕВ**



25.205.455

## **Раздел I. Предварительные работы**

**АКТ**  
**осмотра технического состояния помещений объекта культурного наследия**  
**регионального значения (памятника истории и культуры)**

Ленинградская обл., Выборгский район,  
г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3, кв. № 4

«26» января 2022 г.

Мы, нижеподписавшиеся:

**- представитель собственника:** Савина Яна Олеговна на основании доверенности 77 АГ 7616819 от 19.10.2021 г.;

**- представитель лицензированной проектной организации;**

ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» - директор Хватова Жанна Акпаровна, составили настоящий акт в том, что указанного числа нами произведен технический осмотр помещений кв. № 4, расположенных в объекте культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) "Жилой дом", расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3.

**В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:**

**1. Общее состояние памятника:** (дается краткая характеристика объекта культурного наследия в целом, справка о датах и истории его сооружения).

Здание расположено в историческом центре г. Выборга (в квартале №5 на земельном участке №3) в бывшем городском районе Линнойтус по генплану города 1861/1939 гг., рядом с Абовским мостом, соединяющим город с Замковым островом.

Строение каменное, в плане сложной конфигурации, состоит из нескольких разновременных (корпусов) XVII-XIX вв. жилого и другого различного назначения, объединённых в единый объём. Здание расположено на сложном скальном рельефе с перепадом высот до 7 м, имеет два внутренних двора – верхний и нижний, соединяющихся гранитной лестницей. В нижнем дворе сохранился выступающий фрагмент скалы.

Первое строение, жилой дом Борхарда, было построено в 1650-е гг. в западной угловой части участка. Оно положило начало формированию застройки Ратушной площади и набережной, расположенной напротив Замка. С начала XVIII в. до 1786 г. жилым домом вместе со служебными постройками владела семья Векрутов. В конце XVIII в. дом отошел казне, в нем

размещалась таможня. В 1837 г. здание перепродали и перестроили в классицистическом стиле по проекту К. Лесцига. В 1897 г. здание реконструировалось и расширилось с объединением части объектов по проекту Э. Диппеля. Изменилась стилевая характеристика фасадов – эклектика с ретроспективной стилизацией северного ренессанса. В нач. XX в. в здании располагалась отель «Мельблом», в 1920-1930-х гг. – окружной штаб щюцкера.

Во время боевых действий 1939-1944 гг. здание было повреждено, частично был утрачен декор. После войны в нем размещаются военные медицинские учреждения.

В 1980-х гг. по уличным фасадам были выполнены ремонтно-реставрационные работы.

Здание является объектом культурного наследия регионального значения по решению Леноблисполкома № 325 от 27.07. 1987 г.

В 1990 г. здание было повреждено пожаром, расселено и оставалось заброшенным до середины 2000-х гг.

В 2008 г. были проведены ремонтно-реставрационные работы с реконструкцией и возведением новых дворовых объемов на месте утраченных исторических строений.

По приказу Комитета по Культуре Ленинградской области № 01-03/18-531 от 20.12.2018 г. были установлены границы и предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3.

## **2. Состояние внешних архитектурных и конструктивных элементов памятника**

(см. фото 1-6):

а) Общее состояние: в целом состояние - удовлетворительное (незначительные трещины и утраты по штукатурного слоя по лицевым фасадам);

б) Фундаменты: по скальному основанию бутовые ленточные, состояние удовлетворительное;

в) Цоколи и отмостки около них:

- цоколь: вдоль уличного фасада – облицовка тесанными гранитными камнями с грубообработанной поверхностью, вдоль дворовых фасадов - облицовка серо-розовым гранитными блоками с обработкой поверхности под «бучарду», состояние удовлетворительное;

- отмостки: со стороны северо-западной стороны тротуарная плитка, состояние удовлетворительное, по юго-западной стороне булыжник;

г) Стены наружные: исторические кирпичные и валунные на известковом растворе – состояние удовлетворительное;

д) Крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы):

- крыша сложной конфигурации с мансардным этажом, выполнена при реконструкции 2008 г. Стропила не обследовались, покрытие металлическое, фальцевое – общее состояние удовлетворительное;

- наружные водоотводные конструкции: - водосточные трубы, сливы оконных проемов, покрытия тяг и других выступающих за плоскость стены элементов металлические зеленого цвета - состояние удовлетворительное (фрагментарно покрытия над тягами выполнены с отклонениями от норматива);

з) Внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах):

- отделка стен: штукатурка гладкая, наблюдаются вертикальные волосяные трещины;

- окраска стен: основная поверхность окрашена в розово-бежевый цвет, элементы декора в белый;

- монументальная живопись: отсутствует;

- карнизы, тяги: декоративные карнизы, межэтажные и подоконные тяги простого профиля выполнены в штукатурке – состояние неудовлетворительное (на фрагментах Ю-З фасада, соответствующего помещению Заказчика, наблюдаются трещины и утраты штукатурного слоя);

- другие декоративные элементы: классические наличники оконных и дверных проемов, выполнены в штукатурке, наблюдаются волосяные трещины;

- лепные детали: над оконными проемами тяга 2-го этажа пояска из лепных квадратных вставок с растительным орнаментом – состояние неудовлетворительное (наблюдаются трещины в стыках вставок). По два угловых оконных проема, 3-го этажа, выходящие на юго-западную и северо-западную стороны, обрамлены классическими наличниками, с подоконными и надоконными лепными вставками различного характера и рисунка – часть находится в не удовлетворительном состоянии (два окна юго-западного фасада). Аналогичные лепные декоративные вставки расположены над и под окнами эркера- состояние удовлетворительное.

### **3. Состояние внутренних архитектурных, конструктивных и декоративных элементов памятника (помещений кв. № 4 см. фото 7-16):**

а) Общее состояние: удовлетворительное;

б) Перекрытия (плоские): выполнены из сборных, мелкогазобетонных плит БПР по металлическим двутавровым балкам. Межэтажные перекрытия не оштукатурены, местами видны следы коррозии и высолов;

**в) Стены внутренние:** кирпичные на известково-песчаном растворе – состояние удовлетворительное, оштукатурены цементным раствором (наблюдаются трещины по штукатурному слою, и видны места оставшиеся от ранее демонтированных перегородок). По стенам, в местах расположения канализационных стояков, видны вспучивания штукатурного слоя, разводы и следы протечек, от вышележащей квартиры.(Помещение 8 и Помещение 5) Наружные стены уличных фасадов изнутри дополнены газобетонными блоками толщиной 100 мм;

**г) Полы:** бетонные;

**д) Потолки:** отделка отсутствует;

**е) Дверные и оконные проемы, их заполнения (фото 1-6):**

-оконные и дверные проемы: оконные проемы и часть дверных - исторические, часть дверных проемов пробита в 2008 г, часть исторических дверных проемов заложена;

-окна: деревянные, с фасадной стороны окрашены в зеленый цвет, со стороны помещений в белый. Историческая расстекловка восстановлена. В верхних откосах наблюдается вспучивание штукатурки, местами обрушена, местами покрыта грибком;

-двери: входная дверь в квартиру современная – состояние удовлетворительное, остальные двери отсутствуют;

**ж) лестницы:** общего пользования - бетонная с добавлением мраморной крошки (реставрация 2008 г.) - состояние удовлетворительное;

**з) печи:** отсутствуют (утрачены).

**и) инженерные коммуникации:**

- электроснабжение, отопление, холодное и горячее водоснабжение и канализация: подключены к наружным сетям;

-газоснабжение: отсутствует;

#### **4. Сад, парк, двор, ворота, ограда (характеристика территории памятника):**

- **характер покрытия** – со стороны улицы по Северному Валу тротуарная плитка – состояние удовлетворительное (ровное, без трещин). Со стороны двора территория покрыта бетонной брусчаткой. Со стороны пл. Старой Ратуши, булыжник.

**Выводы:**

В квартире № 4 для более комфортного проживания необходимо выполнить перепланировку помещений, выстроить межкомнатные перегородки, раскрыть дверной проем в стене между помещением 4 и помещением 7.

Все работы проводить в соответствии с Приказом № 01-03/18-531 от 21.12.18 г. и Приложением 2 к приказу, при обязательном сохранении предмета охраны и на основании Задания № 04-05/21-122 от 27.12.2022 г. на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации.

АКТ степени (процента) утрат первоначального физического облика  
помещений квартиры № 4

№№ пп	Наименование архитектурно-конструктивных элементов	Ед. изм., колво	Утраты и износ элементов, %	Объем к рес- тавра- ции, %	Примечание
1	2	3	4	5	6
	<b>Помещения квартиры № 4</b>				
1.1.	Стены (кирпичные на известково-песчаном растворе)		0	0	
2.1.	Перекрытия сборные из мелкогазобетонных плит БПР по металлическим балкам		0	0	
3.1.	Перегородки		100	100	По проекту
4.1.	Отделка помещений				
4.1.1	Стены (штукатурка)		50	100	По проекту
4.1.2.	Полы		0	100	По проекту
4.1.3.	Потолки (штукатурка)		0	100	По проекту

(Расчет составила архитектор I категории Хватова Ж.А.)

**Представитель Собственника** Лебедевой Т.А.  
на основании доверенности 77 АГ 7616819  
от 19.10.2021 г

\_\_\_\_\_ Савина Я.О.

**Представители лицензированной проектной  
организации:**

Директор ООО "Спецпроектреставрация-Выборг "



\_\_\_\_\_ Хватова Ж.А.

**АКТ**

определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности помещений объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации

« 26 » январь 2022 г.

Мы, нижеподписавшиеся, представители проектной организации ООО "Спецпроектреставрация - Выборг" Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № РФ МК 03504 от 30.05.2016 г. приказ № 384 от 04.04. 2019 г. составили настоящий акт на предмет определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации:

объект культурного наследия регионального значения  
"Жилой дом" (помещения кв. № 4)

(Историко-культурное значение и наименование объекта культурного наследия) по адресу:

Российская Федерация, Ленинградская область, Выборгский район,

(Республика, область, район)

г. Выборг

(город)

ул. Северный Вал д. 3 лит. Кв. 4

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

**1. Общее состояние памятника:**

Здание расположено в историческом центре г. Выборга (в квартале № 5 на земельном участке №3) в бывшем городском районе Линнойтус по генплану города 1861/1939 гг., рядом с Абовским мостом. Здание каменное, в плане сложной конфигурации, состоит из нескольких разновременных (корпусов) XVII-XIX вв. жилого и другого различного назначения, объединённых в единый объём. Объект расположен на сложном скальном рельефе с перепадом высот до 7 м, имеет два внутренних двора – верхний и нижний, соединяющихся гранитной лестницей. В нижнем дворе сохранился выступающий фрагмент скалы.

Первое строение, жилой дом Борхарда, было построено в 1650-е гг. в западной угловой части участка. Оно положило начало формированию застройки Ратушной площади и набережной, расположенной напротив Замка.

В начала XVIII в. жилой дом вместе со служебными постройками выкупил Юхан Векрут. После разорения сына купца Векрута в 1786 г. дом отошел казне, в нем размещалась таможня.

В 1840-е гг. объект был перестроен по проекту архитектора К. Лесцига. Фасады жилого дома изменили свой облик и приобрели классицистические черты.

В 1891 г. здание реконструировалось, его юго-западный объем и два соседних склада были объединены в единое строение по проекту архитектора Э. Диппеля. Изменилась стилевая характеристика лицевых фасадов – эклектика с ретроспективной стилизацией северного ренессанса. В нач. XX в. в здании располагался отель «Мельблом», в 1920-1930-х гг. – окружной штаб щюцкора.

"Жилой дом",  
Ленинградская область, Выборгский район,  
г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3, кв. № 4

Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия



Во время боевых действий 1939-1944 гг. здание получил незначительные повреждения, коснувшиеся частичной утраты кровли, купола ризалита, элементов декора, заполнений окон и дверей.

После войны, в конце 1950-х гг. был проведен капитальный ремонт здания с частичной перепланировкой помещений для размещения военных медицинских учреждений.

В 1980-х гг. по уличным фасадам объекта были выполнены ремонтно-реставрационные работы.

В 1990 г. здание было повреждено пожаром и оставалось заброшенным до середины 2000-х гг. В 2007 г. были проведены ремонтно-реставрационные работы с реконструкцией и возведением новых дворовых объемов на месте утраченных исторических строений. Здание было приспособлено под жилой дом с просторными квартирами.

По приказу Комитета по Культуре Ленинградской области № 01-03/18-531 от 20.12.2018 г. были установлены границы и предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3.

(дается краткая характеристика объекта культурного наследия в целом, справка о датах и истории его сооружения)

## 2. Состояние внешних архитектурных и конструктивных элементов памятника:

### а) Общее состояние:

в целом состояние удовлетворительное;

### б) Фундаменты (материал, конструкция, состояние, связи):

по скальному основанию бутовые ленточные, состояние удовлетворительное;

### в) Цоколи и отмостки около них:

-цоколи: вдоль уличного фасада – облицовка тесанными гранитными камнями с грубообработанной поверхностью, вдоль дворовых фасадов - облицовка серо-розовым гранитными блоками с обработкой поверхности под «бучарду» - состояние удовлетворительное.

-отмостки: со стороны северо-западной стороны тротуарная плитка, состояние удовлетворительное, по юго-западной стороне булыжник.

### г) Стены наружные (материал, конструкция, состояние, связи):

исторические кирпичные и валунные, наружные стены из тесанных гранитных камней, с кладкой до первого этажа;

### д) Крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы):

- крыша сложной конфигурации с мансардным этажом, выполнена при реконструкции 2008 г. Стропила не обследовались, покрытие металлическое, фальцевое - общее состояние удовлетворительное;

- наружные водоотводные конструкции: - водосточные трубы, сливы оконных проемов, покрытия тяг и других выступающих за плоскость стены элементов металлические зеленого цвета - состояние удовлетворительное (фрагментарно покрытия над тягами выполнены с отклонениями от норматива);

### е) Внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах):

- отделка стен: штукатурка гладкая, наблюдаются вертикальные волосяные трещины;

- окраска стен: основная поверхность окрашена в розово-бежевый цвет, элементы декора в

белый;

- монументальная живопись: отсутствует;
- карнизы, тяги: декоративные карнизы, межэтажные и подоконные тяги выполнены в штукатурке - состояние не удовлетворительное (наблюдаются трещины и утраты штукатурного слоя);
- лепные детали: декоративные наличники с подоконными и надоконными вставками различного характера и рисунка - состояние удовлетворительное.

### 3. Состояние внутренних архитектурных, конструктивных и декоративных элементов памятника:

а) Общее состояние:

Состояние удовлетворительное;

б) Перекрытия (плоские):

выполнены из сборных, мелкогабаритных плит БПР по металлическим двутавровым балкам. Межэтажные перекрытия не оштукатурены - состояние удовлетворительное;

в) Стены внутренние (материал, конструкция, состояние, связи):

кирпичные на известково-песчаном растворе – состояние удовлетворительное, оштукатурены цементным раствором (наблюдаются трещины по штукатурному слою, и видны места оставшиеся от ранее демонтированных перегородок). По стенам, в местах расположения канализационных стояков, видны вспучивания штукатурного слоя, разводы и следы протечек, от вышележащей квартиры (Помещение 8 и Помещение 5). Наружные стены лицевых фасадов изнутри дополнены газобетонными блоками толщиной 100 мм;

г) Дверные и оконные проемы и их заполнения:

- оконные и дверные проемы: оконные проемы и часть дверных - исторические, часть дверных проемов пробита в 2008 г, часть исторических дверных проемов заложена;
- **окна:** деревянные, с фасадной стороны окрашены в зеленый цвет, со стороны помещений в белый. Историческая расстекловка восстановлена. В верхних откосах наблюдается вспучивание штукатурки, местами обрушена, местами покрыта грибком;
- **двери:** входная дверь в квартиру современная –состояние удовлетворительное, остальные двери отсутствуют;

к) Лестницы и крыльца:

общего пользования бетонная с добавлением мраморной крошки (реставрация 2008 г.) - состояние удовлетворительное;

4. Живопись (монументальная, станковая, материал):

отсутствует;

5. Виды работ, предполагаемые к выполнению на объекте культурного наследия

При ремонте помещений квартиры № 4 под современное использование предполагаются к выполнению следующие виды работ:

- раскрыть исторический дверной проем между помещением 4 и помещением 7;
- удалить растрескавшуюся цементную штукатурку со стен и откосов оконных проемов;
- обработать поверхности оконных проемов противогрибковым составом, покрыть грунтовкой;
- обработать металлические балки потолочного перекрытия (потолок 3-го этажа) антикоррозийными составами;
- оштукатурить стены изнутри помещений известково-песчаным раствором;

- оштукатурить потолок цементно-песчаным раствором;
- выполнить новые трехслойные перегородки из влагостойких ГКЛ по металлокаркасу с заполнением пустот негорючим утеплителем Rockwool лайт батс, толщ. 180 мм.
- в местах повышенной влажности сделать гидроизоляционное покрытие в 2 слоя (завести на стены на высоту 20 см);
- установить межкомнатные внутренние двери;
- подключить к существующим сетям новое санитарно-техническое и бытовое оборудование.

## II. Выводы:

Предполагаемые к выполнению указанные виды работ **не оказывают** влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации.

## III. Подписи сторон:

Представители проектной  
организации:

Директор ООО  
"Спецпроектреставрация-  
Выборг"



(Подпись)

Хватова Жанна Акпаровна

(Ф.И.О. полностью)

## **Раздел II. Комплексные научные исследования**

Том I. Историко-архивные и библиографические исследования.  
Краткая историческая справка.

## ИСТОРИКО-АРХИВНЫЕ И БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

### *КРАТКАЯ ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА*

#### ВВЕДЕНИЕ

Исследуемый объект «Жилой дом» расположен в историческом центре г. Выборга на межевом участке № 2 квартала № 5 бывшего городского района Линнойтус (согласно генплану города 1861 г.) по адресу: ул. Северный вал, д. 3.

#### ИСТОРИЯ ФОРМИРОВАНИЯ КВАРТАЛА, УЧАСТКОВ И ИХ ЗАСТРОЙКИ

История формирования территории квартала, его застройки и участка, на котором находится исследуемый объект, начинается в первой половине XIV века в результате быстрого роста торгово-ремесленного значения Выборга.

Юго-восточнее острова с воздвигнутым на нем в конце XIII века Замком, ядром будущего Выборга, располагался скалистый и крутой мыс, который постепенно стал заселяться и застраиваться. Вначале поселение размещалось по берегам его северо-западной части. Были определены градоформирующие факторы: проложены основные планировочные оси - главные дороги, построены собор, Доминиканский – Черных братьев и Францисканский – Серых Братьев монастыри, устроена гавань. Первые улицы были узкими и извилистыми, изгибались вверх и вниз по холмам. Купцы занимали места поблизости гавани.<sup>1</sup>

В 1403 году Выборг получил статус города. Началось интенсивное развитие городской застройки вдоль Карельской дороги, где была сосредоточена основная торговля, связанная с сухопутным путем.<sup>2</sup> Вдоль нее селились иностранные купцы, вследствие чего эта улица позднее стала называться Немецкой (Карьяпортинкату, совр. ул. Прогонная). На одной из высоких точек скальной возвышенности города, на горе Клокбергет была построена первая деревянная ратуша со сторожевой башней.<sup>3</sup>

В 1470-е годы Выборг стал пограничным городом Шведского королевства. Он вместе с застройкой и двумя монастырями по указу правителя страны и наместника города Эрика Аксельсона Тотта был обнесен каменными оборонительными стенами по

---

<sup>1</sup> Руут Й. История города Выборга до 1617 г..Том 1. 2-ое изд. (пер. с финск. Куликовой Г.П., ред. Мильчика М.И.). Стр. 28. МК РСФСР. Объединение «Росреставрация» ЛФ ПИ РПИК «Спецпроектреставрация».

<sup>2</sup> Историческая записка. Проект зон охраны. Предпроектные исследования (Р.П. Исследование градостроительной истории города XIII- первой трети XX вв., Том I., Ленинград, 1985 г.

<sup>3</sup> Ulla-Riita, Mihail Miltsik. Viipurin. Vanha Suomen Raaka-ainekirja. 1993. West Point, Rauma // Мильчик М.И. Урбанистическая история Выборга. Возникновение Выборга и дорегулярный период его развития. Стр. 125.

периметру всего мыса. Территория, окруженная фортификационными укреплениями, стала называться Каменным городом (илл. 1). Выборг стал городом-крепостью.

Его планировочная структура носила нерегулярный характер и имела черты радиально-кольцевой. Внешним кольцом были каменные городские стены, внутреннее кольцо составляли 2 улицы, отходившие в противоположные стороны от предмостовой площади: Восточная (Саксалайсгатан, совр. Северный вал, переходящий в ул. Прогонную) и Западная, ведущая к порту и проходившая вдоль морской стороны городских стен (совр. Южный вал) (илл. 1).<sup>4</sup> Внутри города были разбиты 3 основные улицы, остальные располагались в хаотичном порядке. Застройка, развивалась с учетом скалистого рельефа и расположения существовавших доминант. Городским центром был Кафедральный собор, окруженный Соборной площадью. Дома с дворами строились деревянными.<sup>5</sup>

Территория рассматриваемого квартала находилась севернее Соборной площади, открытой в сторону Замка и переходящей в предмостовую площадь. Вторая Ратушная площадь находилась на горе Клокбергет - мало застроенной точке мыса. Она переходила в площадь, расположенную перед монастырем Черных братьев. Еще одна площадь располагалась с северной стороны перед монастырем Серых братьев.

Вдоль северо-восточной стороны площади, обращенной в сторону моста к Замку, были построены вытянутые в плане здания торгового назначения.<sup>6</sup> Их расположение частично попадало на территорию исследуемого участка (илл.1). Были определены направления улиц, ставшие в дальнейшем границами современного квартала. К северо-востоку от Кафедрального собора проходила ул. Карьяпортсгатан (позднее Кюркиогатан (шв. Церковная) или Пииспангатен (шв. Епископская), совр. ул. Подгорная). С севера вдоль крепостной стены находилась улица, предшественник совр. Северного вала. Направление совр. ул. Крепостной с северо-запада на юго-восток было определено расположением торговых зданий.

Вся территория в пределах городских стен была застроена, но план города до 1640-х годов не полностью отражал расположение застройки. Выявлены сведения, что уже в 1620-х годах место нового здания Ратуши было определено на территории участка № 1, в западной части современного квартала. Средневековая Ратуша, располагавшаяся на горе Клокбергет, потеряла свое значение, и была заменена на новую, построенную на низком месте перед предмостовой площадью. Здание было деревянным двухэтажным. В 1628

<sup>4</sup> Ulla-Riita, Mihail Miltsik. Viipurin. Vanha Suomen Paakaupunki. 1993. West Point, Rauma // Мильчик М.И. Урбанистическая история Выборга. Возникновение Выборга и дорегулярный период его развития. Стр. 125-126.

<sup>5</sup> Там же. Стр. 64, 149.

<sup>6</sup> Историческая записка. Проект зон охраны. Предпроектные исследования (Р.П. Исследование градостроительной истории города XIII- первой трети XX вв., Том I., Ленинград, 1985 г.

году оно сгорело. С начала 1640-х годов началось строительство нового каменного здания Ратуши, которое длилось около 40 лет.<sup>7</sup>

С 1560-х по начало 1590-х годов по указу короля Эрика XIV велось строительство новых фортификационных сооружений того времени для защиты города с северо-востока и юго-востока - Рогатой крепости (Горнверка). Территория между старыми обветшавшими и новыми крепостными стенами называли Земляным городом.

Облик застройки внутри города в XVI – начале XVII веков представлял собой беспорядочно расположенные и поставленные впритык друг к другу дома с массивными каменными нижними ярусами с хозяйственными помещениями и деревянными жилыми верхними этажами. Между домами извивались узкие улицы шириной 4-7 м, переулки и тупики. Плотность и беспорядочность застройки приводили к многочисленным пожарам.<sup>8</sup>

Попытки упорядочить планировку Выборга и провести санитарные меры были предприняты в 1540-х годах. Указ короля 1545 года предписывал расширить поперечные улицы путем переноса домов и отнести все постройки от городской стены минимум на 6 м, замостить камнем улицы, снести все бани и устроить отхожие места в земле.

В 1555 году король Густав Ваза приказал перенести скотные дворы и свинарники за пределы городских стен, засыпать ямы и удалить нечистоты. Но указ выполнялся в замедленных темпах. В 1569 году король Юхан III предоставил городу новые привилегии с тем, чтобы в течение 10 лет деревянные дома были заменены на каменные строения. К 1575 году новые каменные здания в городе так и не были построены.<sup>9</sup>

В последующие годы деревянная застройка неоднократно уничтожалась в результате пожаров 1575, 1594, 1612 и 1618 годов. Герцогом Карлом в 1602 году были снова подтверждены привилегии, данные городу ранее, и в противопожарных целях предписывалось ввести специальный надзор и расширить улицы до 8,4 м, а переулки до 7,2 м. После сокрушительных пожаров новые дома стали строить или целиком каменными, или же деревянными на каменных подвалах.<sup>10</sup>

После новых пожаров 1620 и 1628 годов потребовалась необходимость разработки нового генерального плана города с урегулированием его планировочной структуры. По

<sup>7</sup> Юхани О.В. Виисте. Старый уютный Выборг. Издательство "А.О. Вернер Сёдерстрём осакеюхтиё". Порвоо, 1948 г., 3-е издание, стр. 26.

<sup>8</sup> Карельский перешеек. Страницы истории. Книга первая. Спб, Изд. «Остров» 2017 // Милашин П.А. Парадоксы Выборгской топонимики // Выборгская топонимическая история. Стр. 238.

<sup>9</sup> Лагус, стр. 35, 64; Руут, I (1-ое изд.), стр. 145-147.

<sup>10</sup> Историческая записка. Проект зон охраны. Предпроектные исследования (Р.П. Исследование градостроительной истории города XIII- первой трети XX вв., Том I., Ленинград, 1985 г. стр. 10-11.

указу генерал-губернатора Финляндии П. Брахе регулярный план г. Выборга был разработан инженером А. Торстенсоном и землемером А. Стренгом в 1640 году.<sup>11, 12</sup>

Согласно нему Каменный город был разделен на прямоугольные кварталы. Улицы проводились прямолинейно, почти без учета рельефа. Основу уличной сети составили 4 главные улицы, проходившие вдоль мыса с северо-запада на юго-восток. Направление ул. Немецкой сохранила новая Карьяпортингсгатан (Карьяпортинкату), упирившаяся в Главные ворота у Круглой башни. Направление Верхней (Ovre gatan) улицы сохранила Большая улица (Дроттнингсгатан (ул. Королевы), Konungs gatan,<sup>13</sup> совр. ул. Крепостная), шедшая от Абовского моста к стенам Новой крепости. Параллельно последней были пробиты ул. Вакторнс (проходила мимо старой Ратуши и упиралась в городскую стену недалеко от башни Св. Андреаса (совр. ул. Сторожевой башни) и Клокстернгатан (проходившая мимо Доминиканского монастыря и упирившаяся в стену у башни Ратуши (совр. ул. Выборгская).<sup>14</sup> При осуществлении новой планировки, часть направлений старых улиц была сохранена. Часть сохранившихся до сегодняшнего времени зданий обозначают направления улиц дорегулярного плана города.

Были установлены требования к новой застройке, в которых говорилось о презентабельности внешнего облика города и соблюдении противопожарной безопасности. Владельцам участков, расположенных рядом с Ратушной площадью и Кафедральным собором, вменялось в обязанность возводить только каменные здания, строительство деревянных домов запрещалось.<sup>15</sup>

Современный квартал начал приобретать свои более четкие плановые габариты и очертания в 1650-х годах. Перед Абовским мостом была спроектирована открывающаяся в сторону Замка новая конфигурация Ратушной площади, близкая к современной.<sup>16</sup> От нее взяла свое начало в юго-восточном направлении ул. Дроттнингсгатан (Конунгсгатан, Катаринанкату (Екатерининская), Линнанкату, ул. Крепостная). Юго-восточной границей квартала стала выпрямленная ул. Пиископгатан (совр. ул. Подгорная). Ломаная линия улицы с севера повторяла направление крепостной стены (совр. Северный вал) (илл. 3, 4).

Ратушная площадь обустроивалась со всей пышностью. Ратуша стала важным градоформирующим объектом площади. Около нее селилась городская верхушка, которой

<sup>11</sup> Историческая записка. Проект зон охраны. Предпроектные исследования (Р.П. Исследование градостроительной истории города XIII- первой трети XX вв., Том I., Ленинград, 1985 г.

<sup>12</sup> Юхани О.В. Виисте. Старый уютный Выборг. Издательство "А.О. Вернер Сёдерстрём осакеюхтиё". Порвоо, 1948 г., 3-е издание, стр. 26.

<sup>13</sup> Карельский перешеек. Страницы истории. Книга первая. Спб, Изд. «Остров» 2017 // Милашин П.А. Парадоксы Выборгской топонимики. Стр. 235

<sup>14</sup> Ulla-Riita, Mihail Miltsik. Viipuri. Vanha Suomen Paakaupunki. 1993. West Point, Rauma // Мильчик М.И. Урбанистическая история Выборга. Возникновение Выборга и дорегулярный период его развития. Стр. 127.

<sup>15</sup> Лагус, стр. 107-108.

<sup>16</sup> Волкова Л.Г. СПб. Изд. «Остров». 2011. // Площадь старой Ратуши. Стр. 72.



обязывалось ставить только «каменные дома для украшения города». Таким образом, был определен социальный характер расселений жителей в городе. Вдоль новых улиц селились прибывшие влиятельные коммерсанты.<sup>17</sup> Новая Карьяпортинкату (бывш. Немецкая, ул. Прогонная) была оживленной торговой улицей. В ее начале находилась Малая таможня, там же жили бургомистры и ратманы. На ул. Пииспанкату (Епископская, ул. Подгорная) были построены дома купцов Борхарда и Гроэля (ул. Подгорная, 10, 12); на противоположной стороне улицы стоял дом Выборгского епископа (ул. Подгорная, 9). В северо-западной части квартала располагались небольшие одно-, и двухэтажные жилые дома с высокими щипцами и черепичными крышами (илл. 1, 2, 6).

Новое каменное двухэтажное здание Ратуши, построенное на месте сгоревшего в 1643 году, ограничило площадь с юго-востока. Северо-восточная граница площади была обозначена жилым двухэтажным каменным строением, построенным в 1650-е годы купцом А. Борхардом (часть исследуемого здания, илл. 13).<sup>18</sup> В его объем тогда вошел каменный двухэтажный жилой дом начала XIV века (илл. 14).<sup>19</sup> Внутри самого квартала в хаотичном порядке размещались одно-, и двухэтажные каменные жилые дома.

Здания в квартале пострадали при пожаре в 1678 году. Эти пожары периодически повторялись и наносили большой урон застройке города в течение XVII и XVIII веков.

В начале XVIII века Выборг и земли вокруг него по итогам Северной войны вошли в состав Российской империи. Город стал российской пограничной крепостью. Выборг стал быстро заселяться. В городе размещались русские солдаты инженерных гарнизонов, селились чиновники, мелкие торговцы, маркитанты, купцы.<sup>20</sup>

Начались работы по восстановлению разрушенной застройки и крепостных стен, вокруг самого города стали возникать новые пригороды (форштадты).<sup>21</sup> Планировка древнего города не претерпела особых изменений. Разрушенное при осаде 1710 года здание Ратуши было восстановлено под магистрат (городское управление) и суд.<sup>22</sup>

После разорения купца Борхарда в начале XVIII века его дом использовался под склад. Затем он вместе с другими постройками на участке под № 66 был выкуплен крупным дельцом Ю. Векрутом. В середине века здание было перестроено и расширено по юго-западной границе; фасады видоизменены с сохранением ступенчатого фронтона

<sup>17</sup> Там же.

<sup>18</sup> Местоположение совр. дома по ул. Северный вал, 3.

<sup>19</sup> Страницы Выборгской истории. Сборник статей. Книга вторая. Выборг. 2004 г. // Ретроспективный анализ застройки участка по ул. Северный вал, 3 (М.А. Дементьева, И.А. Хаустова «Историческая справка и графические реконструкции. Выборг. Северный вал, 3»). Стр. 467-468.

<sup>20</sup> Ulla-Riita, Mihail Miltsik. Viipuri. Vanha Suomen Paakaupunki. 1993. West Point, Rauma // Мильчик М.И. Урбанистическая история Выборга. Возникновение Выборга и дорегулярный период его развития. Стр. 150.

<sup>21</sup> В 1710 г. по оси ул. Дротнисгатан в Средней стене старых крепостных сооружений были пробиты ворота. Тем самым, совр. ул. Крепостная стала продолжением направления крепостного моста.

<sup>22</sup> Кепп Е.Е. Архитектурные памятники Выборга. Лениздат. 1977 г., стр. 153-155.

торцевого фасада. В это же время к дому был пристроен дополнительный служебный корпус в уровне верхнего двора (илл. 3, 14). Соседний двухэтажный дом, расположенный на участке № 66 и выходящий торцом в сторону Замка, был перестроен под лавку.<sup>23</sup>

После разорения семьи Векрута жилой дом перешел к магистрату. С 1786 года по 1840 год в нем размещалась таможня.

Застройка в этой части города продолжала периодически подвергаться пожарам. Пожар 1793 года в пределах Главной крепости разрушил все деревянные строения и превратил в руины многие каменные здания. На Ратушной площади пострадали здание Ратуши и исследуемый дом. В дальнейшем они были отремонтированы (илл. 4).

В 1794 году был разработан новый генеральный план по развитию городской застройки и расширению города в восточном и юго-восточном направлениях.<sup>24</sup> Но его осуществлению препятствовали укрепления Рогатой крепости. Часть зданий в рассматриваемом квартале была перестроена (илл. 5).

С 1840 года владельцем юго-западной части существующего здания был генерал-лейтенант П. фон Э. Ридданен.<sup>25</sup> При нем по проекту архитектора К. Лесцига были изменены фасады (илл. 33).<sup>26</sup> В середине XIX века здесь размещался отель «Выборг».<sup>27</sup> В 1860 году дом был выкуплен купцом (консулом) Й. Спарро.<sup>28</sup> В дальнейшем изменения коснулись лишь пристроек к нему дворовых строений и частичного изменения лицевого юго-западного фасада (илл. 34, 36).<sup>29</sup>

Соседний дом (вошедший затем в объем исследуемого дома), владельцем которого с начала XIX века и до 1860 года являлась семья Яниша, а затем семья Хакманов, также перестраивался (изменялись облики фасадов, проводились перепланировки (илл. 14, 35)<sup>30, 31, 32</sup> Фасады обоих зданий получили классицистическое оформление (илл. 15 – 18).

9(21) февраля 1861 г. был утвержден новый генеральный план Выборга (автор землемер Б. Ньюмальм), предусматривавший объединение старого города и новых районов

<sup>23</sup> Страницы Выборгской истории. Сборник статей. Книга вторая. Выборг. 2004 г. // Ретроспективный анализ застройки участка по ул. Северный вал, 3 (М.А. Дементьева, И.А. Хаустова «Историческая справка и графические реконструкции. Выборг. Северный вал, 3»). Стр. 467-468.

<sup>24</sup> ЦГВИА, ф. 349, оп. 7, № 169.

<sup>25</sup> Ruuth, IV, S.236

<sup>26</sup> Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), лист 21.

<sup>27</sup> Неувонен П., Пёюхья Т., Мутсонен Т. Архитектурный словарь Выборг. «СН» Выборг. 2006. Стр. 55.

<sup>28</sup> Ruuth, IV, S.236 // Страницы Выборгской истории. Сборник статей. Книга вторая. Выборг. 2004 г. // Ретроспективный анализ застройки участка по ул. Северный вал, 3 (М.А. Дементьева, И.А. Хаустова «Историческая справка и графические реконструкции. Выборг. Северный вал, 3»). Стр. 470.

<sup>29</sup> Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), листы 23, 20.

<sup>30</sup> Ruuth, IV, S.236.

<sup>31</sup> Страницы Выборгской истории. Сборник статей. Книга вторая. Выборг. 2004 г. // Ретроспективный анализ застройки участка по ул. Северный вал, 3 (М.А. Дементьева, И.А. Хаустова «Историческая справка и графические реконструкции. Выборг. Северный вал, 3»). Стр. 470.

<sup>32</sup> Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), лист 22.

застройки в единую градостроительную композицию на основе общих планировочных осей, срытие части фортификационных укреплений Рогатой крепости, расширение города к северо-востоку, востоку и юго-востоку, регулярную перепланировку старой части города и унификацию плановых габаритов кварталов и земельных участков.

Территория старого города (бывш. Главной крепости) была расширена к юго-востоку за счет срытия «крепостных верков». В ее площадь была включена территория, занимаемая ранее валами, бастионами, рвами и рavelинами. Здесь образовался район Линнойтус. Плановые габариты квартала, в котором находится исследуемое здание, были сохранены с незначительными изменениями северо-западной границы (илл. 7, 8). Внутри него поменялись габариты некоторых участков (илл. 8). За исследуемым участком сохранился номер 2, но внутренние границы между ним и юго-восточным участком № 3, на котором находился жилой дом Борхарда, не были размежеваны (илл. 8). Дворы обоих участков имели сообщение между собой вплоть до 1940-х годов (илл. 9, 10, 11).

В районе Линнойтус шло бурное строительство, многие здания перестраивались. Ратуша в 1897 году была перестроена и приспособлена под Выборгский историко-этнографический музей (ул. Крепостная, 2).

В том же году владельцем исследуемого участка стал советник верховного суда Н. Перандер. При нем по проекту архитектора Э. Диппеля юго-западный объем существующего здания и два соседних дома, которые с 1885 года были приспособлены под склады, объединили в единое строение. Дворовые корпуса были достроены. Фасады дома были решены в духе эклектики (илл. 38 – 42).<sup>33</sup> В начале XX века в здании разместился отель «Мельблон». В 1915 году владельцем жилой части числился капитан Милвит. Дворовые постройки продолжали использоваться как складские.<sup>34</sup> В 1920-1930-х годах в доме находился окружной штаб щюцкора.<sup>35</sup>

Перестроенные здание исторического музея и исследуемый жилой дом стали важными градоформирующими объектами в данном средовом районе и одними из главных акцентов в панораме города, просматриваемые со стороны Замка и Крепостного пролива. В 1908 году перед зданием музея на Ратушной площади был установлен памятник основателю Выборга Торгельсу Кнутссону (илл. 19, 21).

Таким образом, вокруг Ратушной площади к концу XIX века сформировался архитектурный ансамбль, состоящий из зданий, построенных в духе эклектики: с юго-востока площадь замыкало здание Городского музея, с северо-востока – существующий дом. С юго-запада площадь была ограничена ул. Екатерининской, на противоположной

<sup>33</sup> Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), листы 26 - 30.

<sup>34</sup> Ruuth, IV, S. 237

<sup>35</sup> Неувонен П., Пёюхья Т., Мустонен Т. Архитектурный словарь Выборг. «СН» Выборг. 2006. Стр. 55-56.

стороне которой располагалось одноэтажное здание Гауптвахты XVIII века. Южный угол площади, на противоположной стороне улицы, замыкал четырехэтажный жилой дом 1886 года постройки, в основу которого вошел средневековый двухэтажный дом.<sup>36</sup>

Во время боевых действий 1939-1940 годов здание городского музея получило значительные повреждения. В исследуемом доме частично были повреждены крыша, элементы декора, окна и двери (илл. 23 – 26).<sup>37</sup> Он был отремонтирован в 1940 году. В начале боевых действий 1941 года оба здания снова были повреждены. В 1942-1943 годах было отремонтировано большое количество зданий.<sup>38</sup> При этом Городской музей и существующее здание оставались в поврежденном состоянии. В июне 1944 года некоторые каменные дома в квартале получили новые повреждения. Были полностью разрушены бывшие дома купцов Борхарда и Гроэля (ул. Подгорная, 10 и 12 (илл. 12).

В 1945 году начались работы по восстановлению городской застройки. Они велись с нарушениями и отставанием от разработанного плана. К концу 1940-х годов основные работы по восстановлению коммунального хозяйства города были завершены, но около 100 многоэтажных каменных зданий еще требовали реконструкции. К ним относились и здания по ул. Северный вал, 3, и Крепостной, 2.<sup>39</sup> В полуразрушенном виде оба дома стояли до конца 1950-х годов (илл. 27).

Новые работы по реконструкции, восстановлению и новому строительству начались в городе с 1954 года. После капитального ремонта здание бывшего городского музея, объединенное с домом по ул. Крепостной, 4, было приспособлено под многоквартирный жилой дом. Исследуемое здание отремонтировали без восстановления утраченных завершений щипцов и фронтонов (илл. 28). Нижний этаж использовался под медицинские службы КЭЧ, верхние этажи сохранили жилую функцию.<sup>40</sup>

В 1979-1981 годах выполнена реставрация фасадов исследуемого дома с восстановлением утраченных элементов (илл. 29, 30). В 1990 году здание было расселено (илл. 31).

<sup>36</sup> Жилой дом по ул. Крепостной, 1.

<sup>37</sup> Архив SA-KUVA (Фотоархив Сил Обороны Финляндии)

<sup>38</sup> Jouni Kallioniemi. Viipuri. Suursodassa 1939-1944. Kirjaveteraanit Oy. Porvoo. 1950. S. 194.

<sup>39</sup> Фотографическая память/Valokuvamuistoja. Выборг в фотографиях 1940-60-х годов. 2019. Выборгский объединенный музей-заповедник. Мельнов А.В., Мошник Ю.И. Стр. 19-20.

<sup>40</sup> Страницы Выборгской истории. Сборник статей. Книга вторая. Выборг. 2004 г. // Ретроспективный анализ застройки участка по ул. Северный вал, 3 (М.А. Дементьева, И.А. Хаустова «Историческая справка и графические реконструкции. Выборг. Северный вал, 3»). Стр. 471.

В 2007 году оно подверглось реконструкции с пристройкой новых дворовых высотных объемов. В начале 2000-х годов восстановлены жилые дома по ул. Подгорной, 10 и 12. В настоящее время в современном квартале сохранились все исторические каменные здания, но их объемно-пространственная и планировочная структура искажена. Внутреннее пространство участков также получило планировочные изменения.

---

### ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ ЗДАНИЯ ПО УЛ. СЕВЕРНЫЙ ВАЛ, 3

Дом, вошедший в объем существующего здания был двухъярусным и построен, приблизительно, в начале XIV века (илл. 1, 13).

Новое каменное здание, в основу которого вошел прежний дом, было построено в 1650-е годы купцом Антони Борхардом (илл. 2, 6, 14). Это был большой, прямоугольный в плане, двухэтажный дом с полуподвалом. Торцевой северо-западный фасад, обращенный в сторону замка, имел по 3 больших лучковых окна на 2 верхних ярусах, один маленький в полуподвале и завершался высоким ступенчатым щипцом с окном. Юго-западный фасад перед Ратушной площадью имел семь идентичных окон на верхних ярусах и ступенчатый, меньший по размеру, щипец по центральной оси. Сбоку к нему было пристроено высокое крыльцо, ведущее в жилую часть дома; вход в полуподвал располагался с левой стороны фасада. Задний торцевой фасад завершался идентичным высоким ступенчатым щипцом. Соседний двухъярусный небольшой дом, расположенный на том же участке, и выходящий торцевым фасадом в сторону Замка, также имел идентичные по конфигурации проемы и ступенчатый щипец. Оба здания завершались высокими крышами, покрытыми керамической черепицей. Эти дома в дальнейшем вошли в объем исследуемого объекта.

После разорения купца Борхарда в начале XVIII века дом некоторое время находился без нового хозяина, и в нем размещался склад. Затем он вместе с другой постройкой на участке, обозначенным в то время под № 66, был выкуплен крупным дельцом и владельцем многих домов, лесопилен, смолокурни и флотилии Юханом Векрутом. В середине века здание было расширено до конца юго-западной границы более узким новым объемом, завершаясь в уровне верхнего двора служебным корпусом с кухней и конюшней, и получило Г-образную плановую конфигурацию (илл. 3). Фасады приобрели новое оформление. Правая, пристроенная часть юго-западного лицевого фасада в 4 оси была отделена от фасада старого объема сохранившейся стеной с щипцом. Лучковые оконные проемы двух верхних жилых этажей были заменены на прямоугольные; щипец на боковом фасаде был разобран; ступени щипцов на торцевых

фасадах получили полукруглые конфигурации (илл. 14).<sup>41</sup> Соседний двухэтажный дом, расположенный на том же участке и перестроенный под лавку, получил идентичное архитектурное оформление фасадов.

После разорения сына купца Векрута дом был передан казне и перешел к магистрату. С 1786 года в нем размещалась таможня. В то время в каменную застройку участка № 66 входили бывшее «Хоромное строение купца Векрута», лавка и во дворе амбар и погреб.<sup>42</sup>

С 1840 года владельцем юго-западной части существующего здания был генерал-лейтенант Пол фон Этгер Ридданен.<sup>43</sup> Соседние дома на участке, порядковый номер которого был изменен на № 2 в 1820-х годах (илл. 8), принадлежали с начала XIX века семье купца Яниша. При новом хозяине по проекту архитектора К. Лесцига фасады жилого дома изменили свой облик и приобрели классицистические черты (илл. 32, 33).<sup>44</sup> Прямоугольные проемы 2-го жилого этажа старого объема здания были увеличены по высоте, и завершались треугольными и прямыми сандриками; углы обрели рустовку; ступенчатый щипец торцевого фасада заменили на низкий треугольный фронтон; вход в этот объем расположился по 7-ой оси, вход с высоким крыльцом в пристроенную часть – по 10-ой оси (илл. 18). В середине XIX века в здании недолго размещался отель «Выборг».<sup>45</sup> Фасад соседнего каменного склада также был видоизменен (илл. 16, 17).

В 1860 году жилой дом приобрел купец (в дальн. консул) Йохан Спарро (Спаров). Соседняя застройка на участке принадлежала семье меценатов Хакманов до 1885 года.<sup>46</sup> К жилому дому со стороны двора были пристроены хозяйственные помещения, а в 1874 году деревянная конюшня Хакманов была перестроена в каменный склад (илл. 34, 35).<sup>47</sup>

В 1890 году по проекту архитектора Брунольфа Бломквиста маленькие средневековые лучковые оконные проемы полуподвала в левой части юго-западного фасада и дверной проем между ними были увеличены по высоте и получили клинчатые перемычки (илл. 36). Проемы полуподвала на северо-западном фасаде сохранили свои малые габариты, но также стали прямоугольными.<sup>48</sup> В следующем году внутри здания проводились незначительные перепланировки и замена части печей (илл. 37).<sup>49</sup>

<sup>41</sup> Страницы Выборгской истории. Сборник статей. Книга вторая. Выборг. 2004 г. // Ретроспективный анализ застройки участка по ул. Северный вал, 3 (М.А. Дементьева, И.А. Хаустова «Историческая справка и графические реконструкции. Выборг. Северный вал, 3»). Стр. 467-468.

<sup>42</sup> План города Выборга с показанием владельческих участков и строений на них. 1768 г.

<sup>43</sup> Ruuth, IV, S.236

<sup>44</sup> Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), лист 21.

<sup>45</sup> Неувонен П., Пёюхья Т., Мутсонен Т. Архитектурный словарь Выборг. «СН» Выборг. 2006. Стр. 55.

<sup>46</sup> Ruuth, IV, S.236 // Страницы Выборгской истории. Сборник статей. Книга вторая. Выборг. 2004 г. // Ретроспективный анализ застройки участка по ул. Северный вал, 3 (М.А. Дементьева, И.А. Хаустова «Историческая справка и графические реконструкции. Выборг. Северный вал, 3»). Стр. 470.

<sup>47</sup> Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), листы 22, 23.

<sup>48</sup> Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), лист 20.

<sup>49</sup> Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), лист 18.

В 1891 году участок № 2 приобрел советник верховного суда Нильс Перандер. По проекту архитектора Эдварда Диппеля юго-западный объем существующего здания и два соседних склада были объединены в единое строение. Со стороны двора они были дополнены новыми пристройками (илл. 9, 38, 39, 40).<sup>50</sup> Уличные фасады нового здания приобрели новые стилистические черты в духе эклектики, в основу которых легла архитектура северо-немецкого и голландского ренессанса (илл. 41, 42).<sup>51</sup>

На юго-западном фасаде по 6-ой и 7-ой оси появился полукруглый ризалит с куполообразной крышей, с левой стороны, по 3-ей оси, на северо-западном фасаде был возведен трехгранный эркер с пирамидальной крышей. Угловая западная часть дома с обеих сторон, а также правая сторона юго-западного фасада были оформлены высокими, различной формы фронтонами с декоративными завершениями в виде пинаклей, фиалов и малых фронтонов. Все три прежних яруса были разделены по вертикали межэтажными декоративными карнизами. Северо-западный объем дома, кроме левой части в 2 оси, был надстроен четвертым ярусом. Оконные проемы получили оформление в различных стилях, часть из них была декорирована над-, и подоконными рельефными вставками. Высокая крыша здания имела сложную конфигурацию (илл. 19, 21).

В начале XX века в здании находился отель «Мельблон». На 1-ом этаже в юго-западной части размещался магазин (илл. 20). В 1915 году дом числился за капитаном Милвитом. Постройки со стороны двора использовались под склады.<sup>52</sup> В 1920-1930-х годах в доме находился окружной штаб щюцкора.<sup>53</sup>

Застройка на исследуемом участке, появившаяся в конце XIX века, сохранялась в неизменном виде до 1939 года (илл. 10, 11). Сведений об изменениях внутренней планировочной структуры не выявлено.

Во время боевых действий 1939-1940 годов исследуемый дом получил незначительные повреждения, коснувшиеся частичной утраты кровли, купола ризалита, элементов декора, заполнения окон и дверей. В мирный промежуток времени, в 1940 году, здание было отремонтировано; утраченные завершения щипцов восстановили с искажениями (илл. 22).<sup>54</sup> Летом 1941 года здание снова получило небольшие повреждения (илл. 24 – 26). В 1942-1943 годах внутри дома проводились ремонтные работы.<sup>55</sup>

<sup>50</sup> Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), листы 26, 27, 28.

<sup>51</sup> Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), листы 29, 30.

<sup>52</sup> Ruuth, IV, S. 237

<sup>53</sup> Неувонен П., Пёюхья Т., Мутсонен Т. Архитектурный словарь Выборг. «СН» Выборг. 2006. Стр. 55-56.

<sup>54</sup> Архив SA-KUVA (Фотоархив Сил Оборона Финляндии)

<sup>55</sup> Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), листы 24, 25.

В полуразрушенном виде оно находилось до конца 1950-х годов (илл. 27). Затем в нем был проведен капитальный ремонт с частичной перепланировкой помещений и закладкой некоторых проемов. Фасады были отремонтированы без восстановления утраченных завершений щипцов и фронтонов (илл. 28). После ремонта нижний этаж заняло военно-медицинское ведомство КЭЧ, в нем размещались аптекарские склады, амбулатория. На верхних этажах проживали офицеры.<sup>56</sup>

В 1979-1981 годах была выполнена реставрация фасадов дома и восстановление утраченных декоративных элементов (илл. 29, 30). В 1990 году, после пожара, в результате которого были повреждены часть деревянных конструкций стропильной системы, перекрытий, заполнений проемов,<sup>57</sup> здание было расселено. На протяжении длительного времени, до 2000-х годов, конструкции здания постепенно разрушались. Большая часть сохранившихся после войны интерьеров была утрачена (илл. 31). Основная планировочная структура помещений, появившаяся в начале XVIII века, была сохранена.

В 2002 году в доме были проведены научно-исследовательские работы.<sup>58</sup> По проекту в 2007 году дом был реконструирован, к нему добавились новые объемы со стороны двора. Здание было приспособлено под жилой дом с просторными квартирами. Тем самым, здание в существующем новом виде приобрело объем, включающий в себя постройки, возведенные в различные строительные этапы.

Согласно Решению Леноблисполкома № 325 от 27.07.1987 г. здание по ул. Северный вал, 3, было отнесено к памятникам истории и культуры местного значения под следующим наименованием «Жилой дом», 1650 г. – первый корпус, 1840 г. – перестройка, 1897 г. – перестройка».

В 2002 г. согласно Федеральному закону об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. исследуемый объект отнесен к объектам культурного наследия регионального значения.

В 2006 году на здание было оформлено охранное обязательство.<sup>59</sup> Согласно приказу Комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/18-531 от 20.12.2018 г. были установлены границы и предмет охраны объекта культурного наследия.<sup>60</sup>

---

<sup>56</sup> Страницы Выборгской истории. Сборник статей. Книга вторая. Выборг. 2004 г. // Ретроспективный анализ застройки участка по ул. Северный вал, 3 (М.А. Дементьева, И.А. Хаустова «Историческая справка и графические реконструкции. Выборг. Северный вал, 3»). Стр. 471.

<sup>57</sup> Инженерное обследование здание ЗАО «ИТС КАД». 2002 г.

<sup>58</sup> Там же.

<sup>59</sup> Охранное обязательство № 267/903 от 07.04.2006 г. на объект культурного наследия «Дом жилой, 1650 г., XVIII в., 1840, 1897 гг.» Комплекс, Ленинградская область, г. Выборг, ул. Северный вал, д. 3.

<sup>60</sup> Приказ Комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/18-531 от 20.12.2018 г. «Об установлении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Северный вал, 3.



## ПОМЕЩЕНИЯ КВАРТИРЫ № 4

Помещения квартиры № 4 расположены в западной части исследуемого здания на 3-ем этаже.

Изначально они входили в площадь просторной квартиры, располагавшейся в юго-западной части существующего объема здания, построенного в середине XVIII века. Планы здания на то время не обнаружены. Самый ранний выявленный план относится к 1891 году (илл. 37), на котором зафиксирована замена печей.<sup>61</sup> На чертеже отражены лишь фрагменты поэтажных планов, касающихся лишь северо-западной части существовавшего дома. Пространство в этой части квартиры было разделено на 4 просторных жилых помещения двумя капитальными стенами. Планировка помещений отражает анфиладную структуру. По внутренним углам трех помещений были установлены печи. Угловое западное помещение освещалось двумя оконными проемами, обращенными в сторону Ратушной площади и одним, расположенным в торцевой стене. По непонятным причинам последний проем не отражен на фрагменте плана, но его существование до 1891 года подтверждают реконструкция здания на 1780 год и фотографии торцевого фасада здания 1880-х годов (илл. 14, 15, 16, 17). Угловое северное помещение освещалось двумя проемами, один из которых выходил в сторону Замка, второй – в сторону двора.

Следующий чертеж, отражающий более полное представление о планировке существовавшей квартиры, относится к 1897 году (илл. 40).<sup>62</sup> При перестройке жилого дома с соединением его в единый объем с новыми пристроенными корпусами, в данной части квартиры одна из поперечных стен, разделявших помещения, была разобрана. Конфигурация двух крайних помещений в северо-западной части квартиры была сохранена. Вход в квартиру осуществлялся со стороны лестничной клетки нового жилого северного корпуса. Он был устроен на месте прежде существовавшего оконного проема. Оконный проем в северном угловом помещении по ранее наружной северо-восточной стене был заменен на два окна. Дверной проем в поперечной стене, разделявшей крайние помещения, был смещен влево. Окна на наружной юго-западной стене сохранили свое первоначальное расположение. Эти изменения выявлены в результате сравнения фрагмента плана 3-го этажа от 1891 года и плана 3-го этажа от 1897 года.

Далее последний план полностью отражает планировку всей квартиры (илл. 40). Она была разделена на 2 части: жилую и служебную. Планировка квартиры была анфиладной. В северо-западной части первоначального объема здания располагались жилые

<sup>61</sup> Чертеж новой печи. Фрагменты планов 1-го, 2-го и 3-го этажей. Владелец - наследник Дж. Спарро 1891 г. Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), лист 18.

<sup>62</sup> Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), лист 27.

помещения, включавшие прихожую с гардеробом, парадный центральный зал, по сторонам от него две гостиные и детская, и коридоры; в юго-восточном объеме здания, пристроенном в середине XVIII века, в дворовой части размещались кухня с подсобными помещениями и кладовыми, ванная комната, туалет, в уличной части 3 комнаты (спальни и жилые комнаты прислуги). Парадный зал был расширен за счет демонтажа капитальной стены и был отделен от входной зоны деревянной перегородкой. Гостиная, расположенная справа от зала получила дополнительную площадь за счет устройства полукруглого эркера и также была отделена от коридора, ведущего в кухню, деревянной перегородкой. Все жилые помещения отапливались печами, расположенными по углам, правая гостиная отапливалась печью, встроенной в перегородку. Расположение оконных проемов по всему юго-западному фасаду были сохранены.

Схематический план 3-го этажа 1980 года (илл. 43) зафиксировал изменения в планировке квартиры, произошедшие при послевоенном ремонте. Помещения прежней квартиры были разделены на две самостоятельных квартиры за счет закладки всех трех дверных проемов в поперечной стене. Основная планировочная структура помещений была сохранена с некоторыми изменениями. Северо-западная часть довоенной квартиры сохранилась в первоначальном объеме здания как квартира № 4 (исследуемые помещения). В площадь юго-восточной квартиры вошли все остальные помещения.

В квартире № 4 перегородки между залом и входной зоной, а также между правой гостиной и прежним коридором, были заменены на капитальные стены. Зал был разделен деревянными перегородками на три помещения: две комнаты и коридор, ведущий в правую часть квартиры через новый проем, пробитый в поперечной капитальной стене. Старый проем в этой стене, соединявший ранее гардеробную с коридором в кухню, был заложен. Правая гостиная также была разделена перегородкой на 2 части. Угловые печи были разобраны, на их месте в некоторых стенах сохранились вентиляционные каналы.

После пожара 1990 г. жильцы всех квартир в доме были расселены.

Дальнейший, имеющийся в наличии, схематический план 3-го этажа, выполненный в 2002-2003 годах, показал новые изменения в планировке исследуемой квартиры (илл. 44). При ремонте здания в 1981 году капитальная стена снова была заменена на перегородку (возможно на плане 1980 года капитальная стена была показана ошибочно). Перегородки в зале и правой гостиной были разобраны. Планировка квартиры включала в себя прихожую с подсобным помещением, разделенных деревянной перегородкой; большую гостиную, две сохранившихся жилых комнаты слева, жилую комнату справа и кухню. План фиксирует, что один из первоначальных проемов в правой комнате в поперечной

стене, разделяющей 2 квартиры, а также проем в поперечной стене между 2 помещениями выше, заложены частично, а не полностью, как это отражено на плане 1980 года.

План 2006 года зафиксировал практически ту же планировку помещений, что и на плане 2002 года. Единственным отличием является частичная закладка дверного проема в поперечной стене между двумя квартирами (илл. 45).

При реконструкции здания в 2007 году в квартире была изменена входная зона. Ее площадь уменьшилась за счет вычленения части помещений в виде ниши, отнесенной к площадке существующей лестничной клетки. Вход в квартиру был смещен путем возведения новой капитальной стены в этой части. В результате в прежней входной зоне был выделен небольшой коридор, справа от него расположился совмещенный санузел. Конфигурация двух помещений с левой стороны сохранилась прежняя. В капитальной стене между крайним западным помещением и бывшим залом был пробит новый проем. Сам зал был разделен на три помещения новыми перегородками – двумя смежными комнатами и коридором. Помещение с эркером также было разделено на три части. В средней продольной капитальной стене были устроены новые проемы. Таким образом, система планировки исследуемой квартиры изменилась на коридорную.

При реконструкции дома капитальные внутренние стены в результате их неудовлетворительного состояния частично были заменены на новые конструкции из пенобетонных блоков. Деревянные перекрытия были заменены на новые железобетонные плиты, установленные на металлические балки.

В дальнейшем, перегородки в зале и в правом от него помещении были разобраны. В настоящее время помещения квартиры разделены только капитальными стенами.

В 2020 году квартира № 4 находится в собственности гражданки Токаревой Татьяны Алексеевны.<sup>63</sup> (Лебедевой Татьяны Алексеевны – в соответствии со свидетельством о заключении брака от 20.08.2021 г.) Квартира не благоустроена. Стены и потолки без отделки (только часть стен оштукатурена); бетонные полы без покрытия; санитарные приборы отсутствуют. Помещения отапливаются радиаторами центрального отопления.

Архитектор I категории

Куваева Ю.П.

---

<sup>63</sup> Выписка из ЕГРН от 22.10.2020 г.

*ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ:*

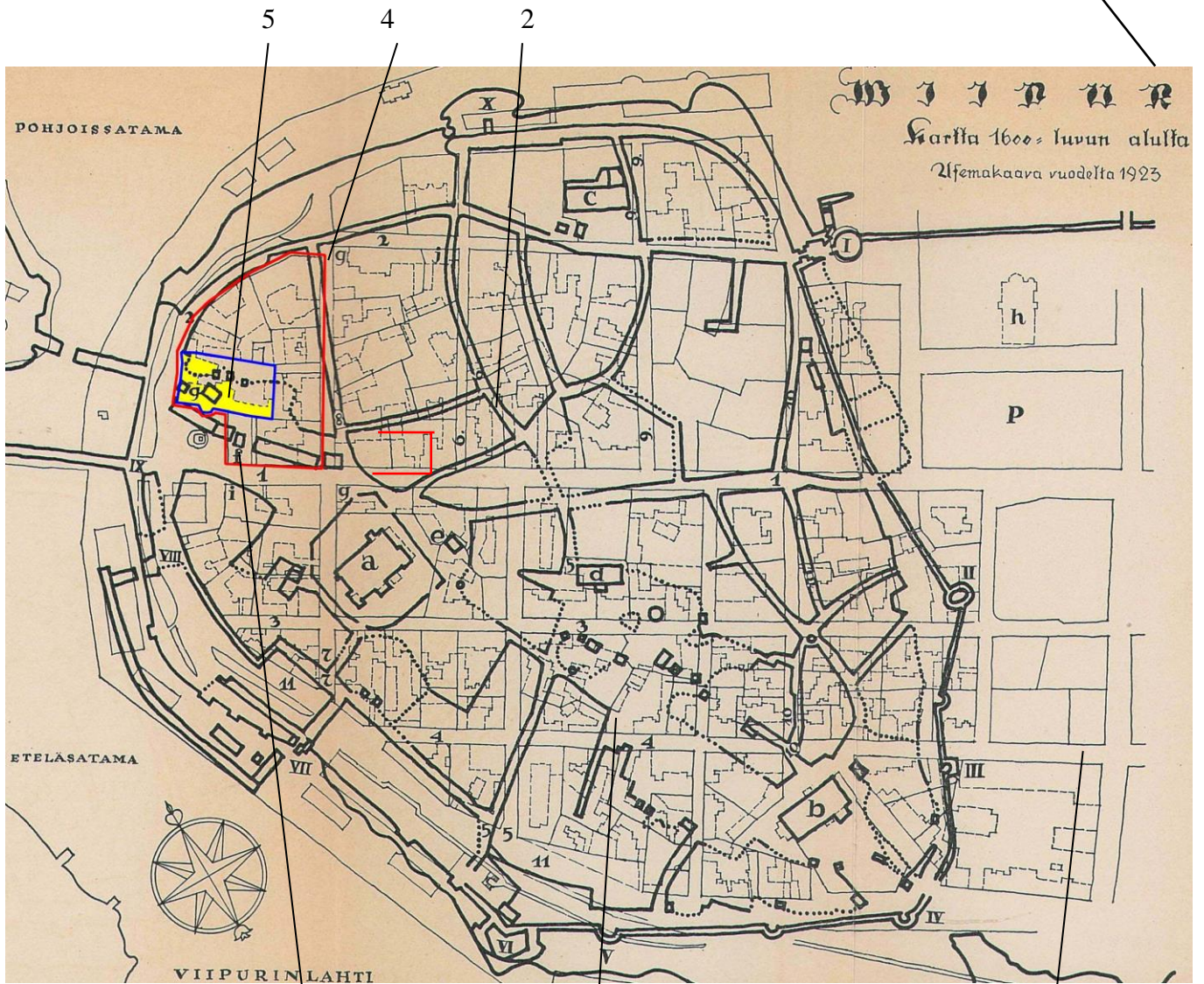
1. Руут Й. История города Выборга до 1617 г..Том 1. 2-ое изд. (пер. с финск. Куликовой Г.П., ред. Мильчика М.И.). МК РСФСР. Объединение «Росреставрация» ЛФ ПИ РПИК «Спецпроектреставрация».
2. Историческая записка. Проект зон охраны. Предпроектные исследования (Р.П. Исследование градостроительной истории города XIII- первой трети XX вв., Том I., Ленинград, 1985 г.
3. Ulla-Riita, Mihail Miltsik. Viipuri. Vanha Suomen Paakaupunki. 1993. West Point, Rauma // Мильчик М.И. Урбанистическая история Выборга. Возникновение Выборга и дорегулярный период его развития.
4. Юхани О.В. Виисте. Старый уютный Выборг. Издательство "А.О. Вернер Сёдерстрём осакеюхтиё". Порвоо, 1948 г., 3-е издание.
5. Карельский перешеек. Страницы истории. Книга первая. Спб, Изд. «Остров» 2017 // Милашин П.А. Парадоксы Выборгской топонимики // Выборгская топонимическая история.
6. Лагус, стр. 35, 64, 107-108; Руут, I (1-ое изд.), стр. 145-147.
7. Волкова Л.Г. СПб. Изд. «Остров». 2011. // Площадь старой Ратуши. Стр. 72.
8. Страницы Выборгской истории. Сборник статей. Книга вторая. Выборг. 2004 г. // Ретроспективный анализ застройки участка по ул. Северный вал, 3 (М.А. Дементьева, И.А. Хаустова «Историческая справка и графические реконструкции. Выборг. Северный вал, 3»).
9. Кепп Е.Е. Архитектурные памятники Выборга. Лениздат. 1977 г.
10. ЦГВИА, ф. 349, оп. 7, № 169.
11. Ruuth, IV, S.236, 237
12. Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), листы 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30.
13. Неувонен П., Пёюхья Т., Мутсонен Т. Архитектурный словарь Выборг. «СН» Выборг. 2006.
14. Архив SA-KUVA (Фотоархив Сил Оборона Финляндии)
15. Jouni Kallioniemi. Viipuri. Suursodassa 1939-1944. Kirjaveteraanit Oy. Porvoo. 1950.
16. Фотографическая память/Valokuvamuistoja. Выборг в фотографиях 1940-60-х годов. 2019. Выборгский объединенный музей-заповедник. Мельнов А.В., Мошник Ю.И. Стр. 19-20.
17. Инженерное обследование здание ЗАО «ИТС КАД». 2002 г.
18. Охранное обязательство № 267/903 от 07.04.2006 г. на объект культурного наследия «Дом жилой, 1650 г., XVIII в., 1840, 1897 гг.» Комплекс, Ленинградская область, г. Выборг, ул. Северный вал, д. 3.
19. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/18-531 от 20.12.2018 г. «Об установлении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Северный вал, 3.

## ИЛЛЮСТРАТИВНЫЙ МАТЕРИАЛ

### ПЕРЕЧЕНЬ ИЛЛЮСТРАЦИЙ:

- Илл. 1. План г. Выборга около 1640-х гг. (дорегулярная планировочная структура города), совмещенный с планом 1923 г.
- Илл. 2. Выборг в начале XVIII . Фрагмент гравюры 1709 г. Из каталога Э. Дальберга. Изд. 1716 г.
- Илл. 3. План города Выборга с ближайшими окрестностями. 1756 г. Фрагмент.
- Илл. 4. План центральной части г. Выборга после пожара. 1793 г. Фрагмент. (Планъ Губернскому Городу Выборгу с показаніем спасенных от приключившегося въ 21 день 1793 года несчастного пожара).
- Илл. 5. План Губернского и Приморонаго съ портомъ Города Выборга съ его предместіями, сочиненный въ 1799 году. Фрагмент.
- Илл. 6. Вид на г. Выборг и Замок. XVII – XVIII вв. Фрагмент Атласа Мордвинова. РГАВМФ. Ф. 3/1, оп. 23, № 853, л. XIV
- Илл. 7. Генеральный план г. Выборга. 1860 г. Фрагмент.
- Илл. 8. Генеральный план г. Выборга. 1861 г. Фрагмент. (План города Выборга съ предложеніем о новомъ устройствѣ прежняго СПетербургскаго форштата и пространства лежащего между онымъ и крѣпостью составленнымъ по случию поступления большой части крѣпостныхъ верковъ въ распоряженіе города для срытія).
- Илл. 9. План г. Выборга. 1900 г. Фрагмент.
- Илл. 10. План г. Выборга. 1939 г. Фрагмент.
- Илл. 11. Застройка квартала № 5 городского района Линнойтус. Фрагмент генплана. Реконструкция на 1939 г. (Проект «Виртуальный Выборг» под рук. Ю.Ланкинена. Высшая профессиональная школа Тампере-Политех (г. Тампере)).
- Илл. 12. План г. Выборга. 1944 г. Фрагмент.
- Илл. 13. Графическая реконструкция первоосновы дома, вошедшего в объем существующего здания, на XIV-XVI вв.
- Илл. 14. Графические реконструкции существовавших домов, вошедшие в объем существующего здания по ул. Северный вал, 3.
- Илл. 15. Жилой дом консула Дж. Спарро и Старая ратуша на Ратушной площади. Фото (копия) 1886 г.
- Илл. 16. Жилой дом консула Дж. Спарро и Старая ратуша на Ратушной площади. Фото (копия) 1880-е гг.
- Илл. 17. Вид на Жилой дом консула Дж. Спарро. Фото (копия) 1880-е гг.
- Илл. 18. Жилой дом Дж. Спарро на Ратушной площади. С правой стороны – здание Ратуши. Фото (копия) 1890 г.
- Илл. 19. Жилой дом Парандера на Ратушной площади. Фото (копия) 1900 г.
- Илл. 20. Жилой дом Парандера на Ратушной площади. Фото (копия) 1910 г.
- Илл. 21. Вид застройки начала Похйойсвалли и Ратушной площади. Фото (копия) 1939 г.
- Илл. 22. Исследуемое здание. Фото (копия) 30.01.1941 г. Архив SA-KUVA (Фотоархив Сил Оборона Финляндии)
- Илл. 23. Исследуемое здание. Фото (копия) 30.08.1942 г. Архив SA-KUVA (Фотоархив Сил Оборона Финляндии)
- Илл. 24. Вид на город с башни Олафа. Фрагмент фото (копия) 1942 г. Архив SA-KUVA (Фотоархив Сил Оборона Финляндии)
- Илл. 25. Исследуемое здание. Фото (копия) 1942 г. Архив SA-KUVA (Фотоархив Сил Оборона Финляндии)
- Илл. 26. Исследуемое здание. Фото (копия) 30.08.1942 г. Архив SA-KUVA (Фотоархив Сил Оборона Финляндии)

- Илл. 27. Исследуемое здание (Северный вал, 3) и здание бывшего Выборгского исторического музея. Фото (копия) из альбома Viipurin Taidenäyttely, 138 Kuvaa. 1954 г.
- Илл. 28. Общий вид здания. Фото (копия) 1968 г.
- Илл. 29. Северо-западный фасад здания. Фото (копия) Ю. Ланкинена 1988 г.
- Илл. 30. Юго-западный фасад здания. Фото (копия) Ю. Ланкинена 1988 г.
- Илл. 31. Общий вид здания. Фото (копия) Ю. Ланкинена 1993 г.
- Илл. 32. Фрагмент юго-западного лицевого фасада здания таможни на участке № 2.1837 г. Арх. К. Лесциг. Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), лист 17.
- Илл. 33. Чертеж плана и фасада жилого дома, принадлежащего герр Генерал-лейтенанту Полю фон Эттеру Ридданену. 1844 г. Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), лист 21.
- Илл. 34. План места № 2 в крепости г. Выборга, принадлежащего господину Консулу И. Спарро, с показанием проектной краской вновь предполагаемых построить каменных сарае с железной крышей, на месте ныне существующих деревянных и пристройки к жилому дому. Арх. В. фон Карм. Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), лист 23.
- Илл. 35. План участка № 2. 27 октября 1874 г. Арх. Фр. Оденвалл. Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), лист 22.
- Илл. 36. Юго-западный лицевой фасад здания. Проект изменения. Владелец: наследник консула Дж. Спарро. 1890 г. Арх. Бр. Бломквист. Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), лист 20.
- Илл. 37. Чертеж новой печи. Фрагменты планов 1-го, 2-го и 3-го этажей. Владелец - наследник Дж. Спарро 1891 г. Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), лист 18.
- Илл. 38. План подвала и поперечный разрез здания. Владелец: Советник апелляционного суда Н. Перандерин (Парандин). 1897 г. Арх. Э. Диппель. Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), лист 26.
- Илл. 39. Планы 1-го и 2-го этажей здания. Владелец: Советник апелляционного суда Н. Перандерин (Парандин). 1897 г. Арх. Э. Диппель. Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), лист 28.
- Илл. 40. План 3-го этажа здания. Владелец: Советник апелляционного суда Н. Перандерин (Парандин). 1897 г. Арх. Э. Диппель. Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), лист 27.
- Илл. 41. Юго-западный лицевой фасад здания. Владелец: Советник апелляционного суда Н. Перандерин (Парандин). 1897 г. Арх. Э. Диппель. Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), лист 29.
- Илл. 42. Северо-западный лицевой фасад здания. Владелец: Советник апелляционного суда Н. Перандерин (Парандин). 1897 г. Арх. Э. Диппель. Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), лист 30.
- Илл. 43. Картограмма 3-го этажа здания с учетом натурных исследований. (План здания из архива КЭЧ Выборгского района). Проектный институт «Ленгражданпроект». 1980 г.
- Илл. 44. Схематический обмер. 2002 г. Фрагмент плана 3-го этажа.
- Илл. 45. Фрагмент плана 3-го этажа (из охранного обязательства 2006 г.)
- Илл. 46. План квартиры на 3-ем этаже из технического паспорта.



Илл. 1. План г. Выборга около 1640-х гг.  
(дорегулярная планировочная структура города), совмещенный с планом 1923 г.

- 1 – «Главная крепость» г. Выборга («Каменный город»)
- 2 – планировка города до 1640-х гг.
- 3 – планировка города 1861 г.
- 4 - границы современного квартала
- 5 – местоположение здания «Жилой дом», ул. Северный вал, 3
- 6 – местоположение Здания городского музея (здание бывшей Ратуши), ул. Крепостная, 2

Средневековый дом, входящий в объем существующего  
исследуемого здания по ул. Северный вал, 3

Ратуша



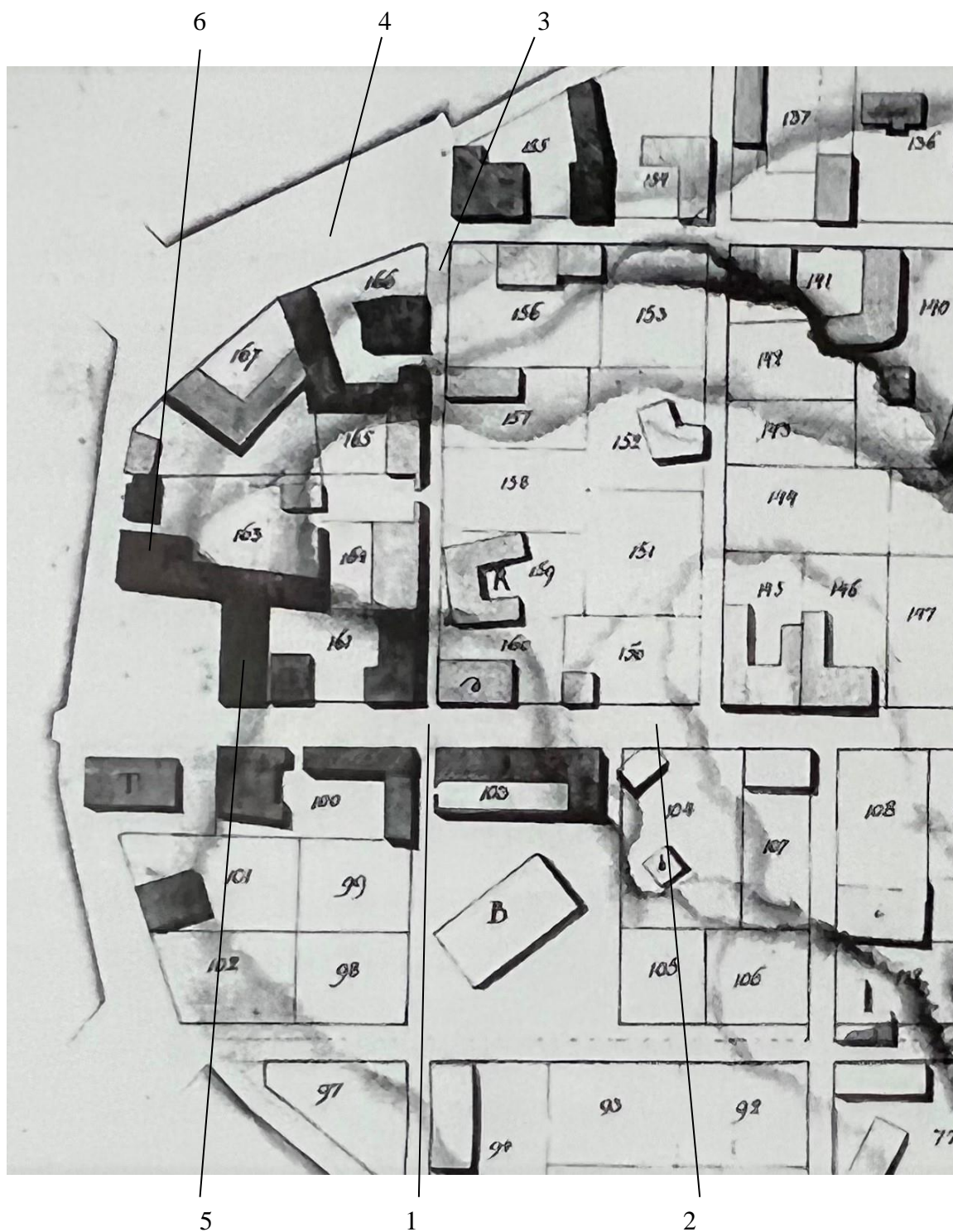
Илл. 2. Выборг в начале XVIII в. Фрагмент гравюры 1709 г. Из каталога Э. Дальберга.  
Изд. 1716 г.





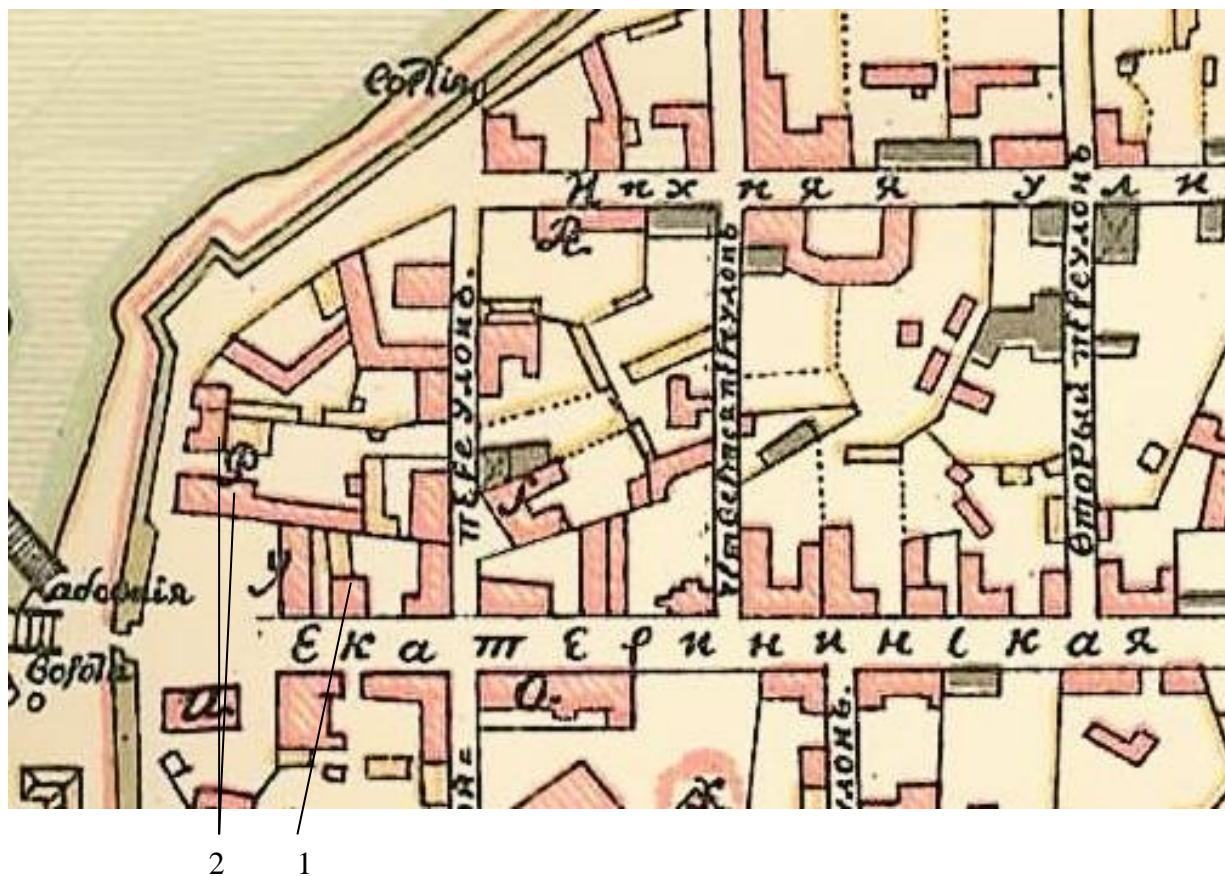
Илл. 3. План города Выборга с ближайшими окрестностями. 1756 г. Фрагмент.

- 1 – «Главная крепость» г. Выборга
- 2 – планировка города согласно регулярному плану 1640 г.
- 3 – средневековые дома, вошедшие в объем существующего исследуемого здания по ул. Северный вал, 3
- 4 - Ратуша



Илл. 4. План центральной части г. Выборга после пожара. 1793 г. Фрагмент.  
(Планъ Губернскому Городу Выборгу с показаніем спасенных от приключившегося въ 21 день 1793 года несчастного пожара).

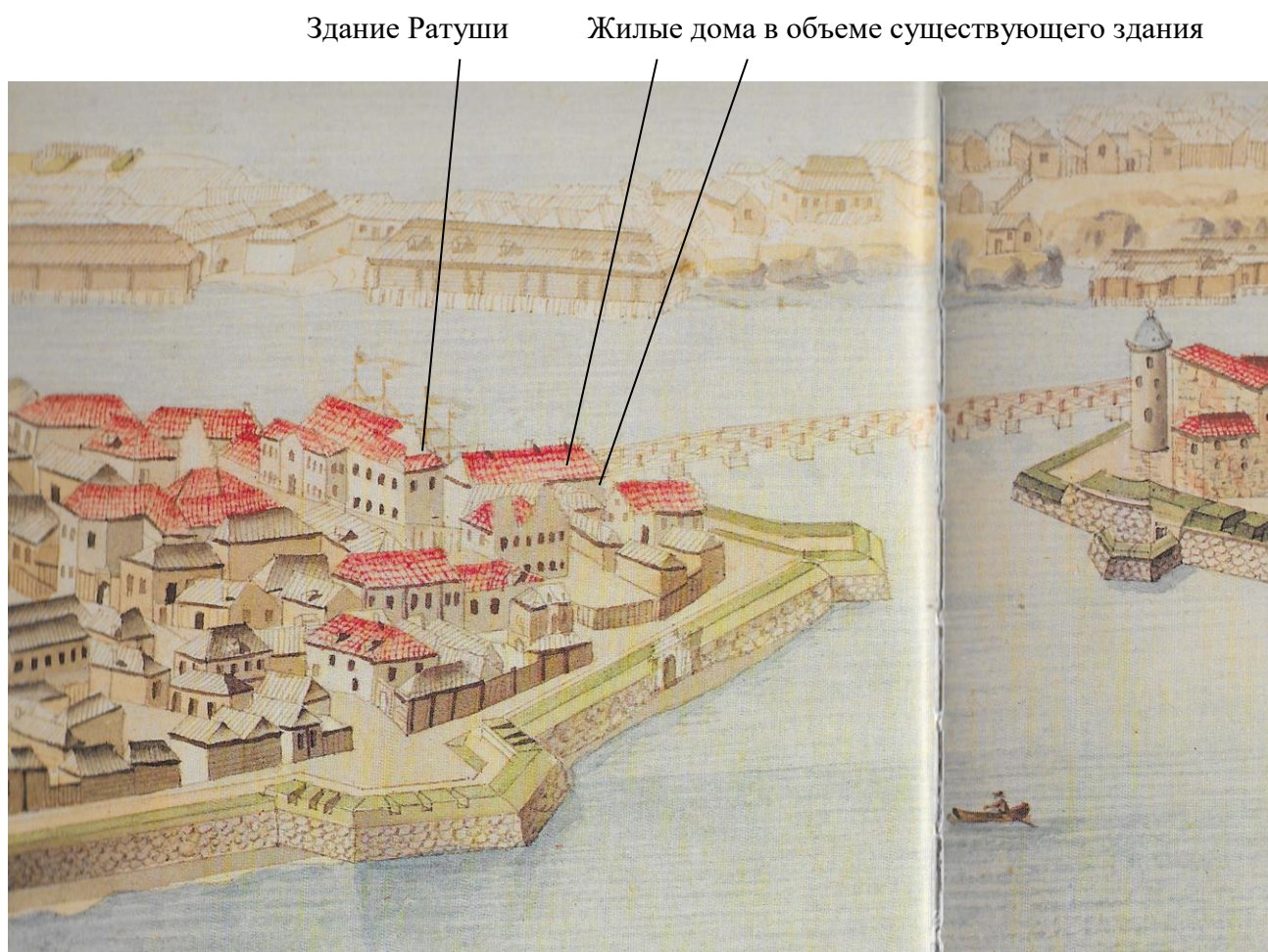
- 1 – планировка города согласно регулярному плану 1640 г.
- 2 - Екатерининская улица (совр. ул. Крепостная)
- 3 - Епископская улица (совр. ул. Подгорная)
- 4 – Северный вал
- 5 – Ратуша
- 6 – Жилые дома, вошедшие в объем существующего исследуемого здания



Илл. 5. План Губернского и Приморнаго съ портмъ Города Выборга съ его предмѣстїями, сочиненный въ 1799 году. Фрагмент.

1 – Ратуша

2 – Жилые дома, вошедшие в объем существующего исследуемого здания



Илл. 6. Вид на г. Выборг и Замок. XVII – XVIII вв. Фрагмент Атласа Мордвинова.  
РГАВМФ. Ф. 3/1, оп. 23, № 853, л. XIV



Илл. 7. Генеральный план г. Выборга. 1860 г. Фрагмент.

1 – Жилой дом Дж. Спарро

2 - Ратуша (с 1658 г. – Ратуша, после 1797 г. – временно «постоянный дом»,  
с 1897 г. – Выборгский музей, с 1958 г. – Жилой дом)

3 – Катаринанкату (совр. ул. Крепостная)

4 – Стораволлгатан (совр. ул. Северный вал)

5 – Посканкату (совр. ул. Подгорная)

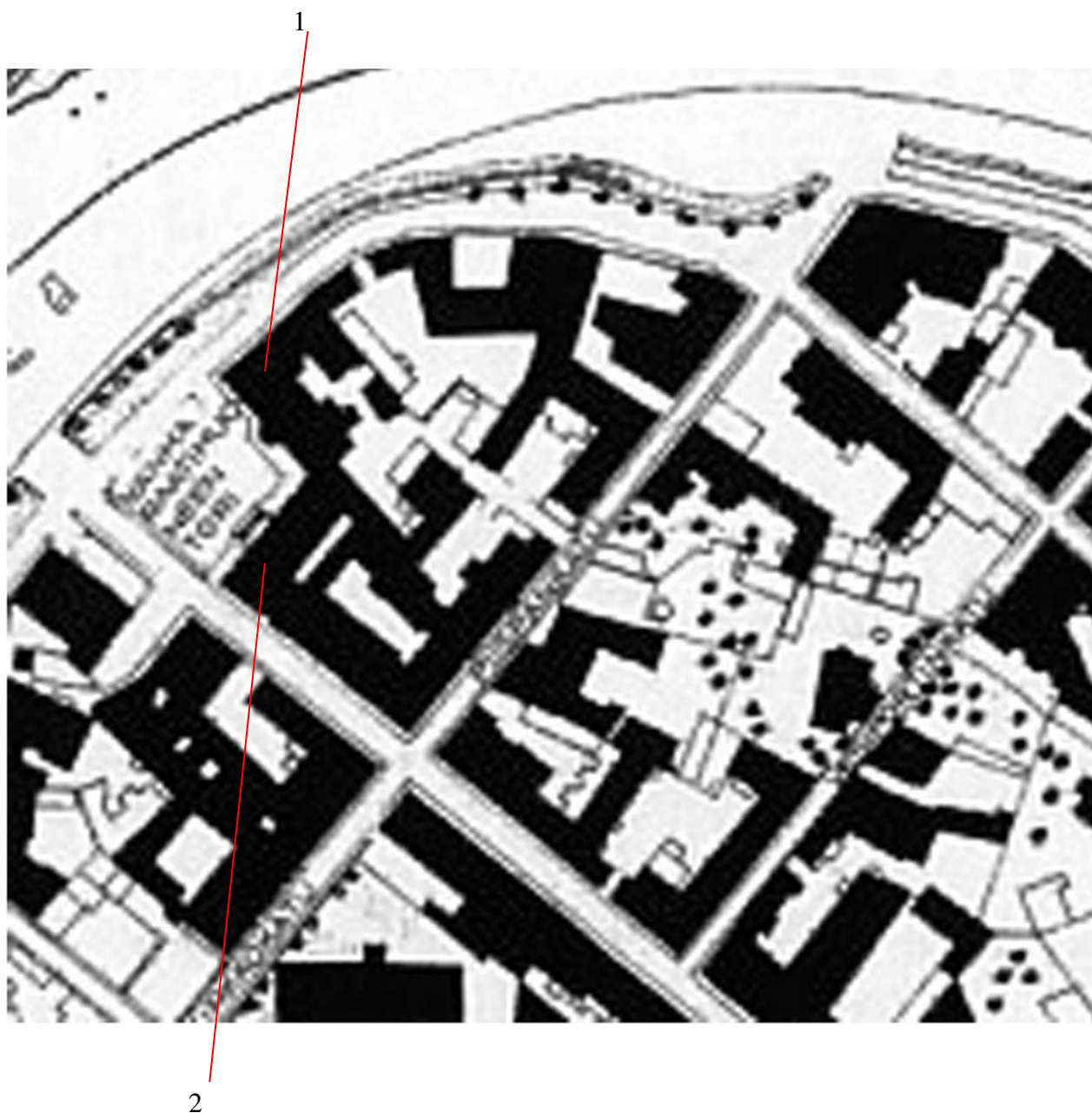


Илл. 8. Генеральный план г. Выборга. 1861 г. Фрагмент.

*(План города Выборга с предложением о новом устройстве прежнего СПетербургского форштата и пространства лежащего между оным и крепостью составленным по случаю поступления большей части крепостных верковъ въ распоряженіе города для срытія).*

#### IV – район Линнойтус

- 1 – планировка города согласно новому генеральному плану города 1861 г.
- 2 – сохранившаяся часть крепости 16 в.
- 3 - границы современного квартала
- 4 - исследуемый участок № 2



Илл. 9. План г. Выборга. 1900 г. Фрагмент.

1 – Жилой дом Парандера (исследуемое здание)

2 – Ратуша (с 1658 г. – Ратуша, после 1797 г. – временно «постоянный дом», с 1897 г. – Выборгский музей, с 1958 г. – Жилой дом), совр. ул. Крепостная, 2

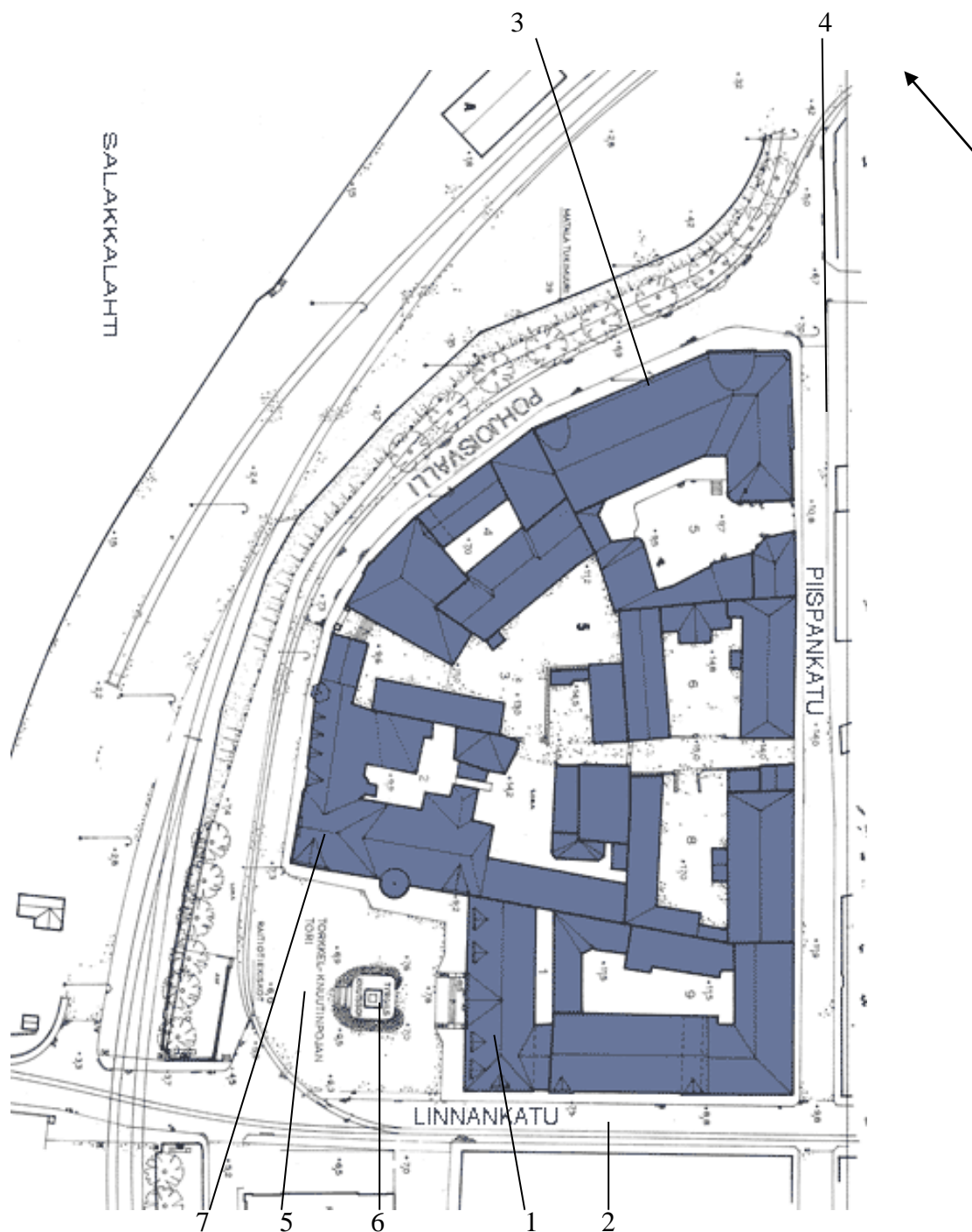


Илл. 10. План г. Выборга. 1939 г. Фрагмент.



1 – Исследуемое здание

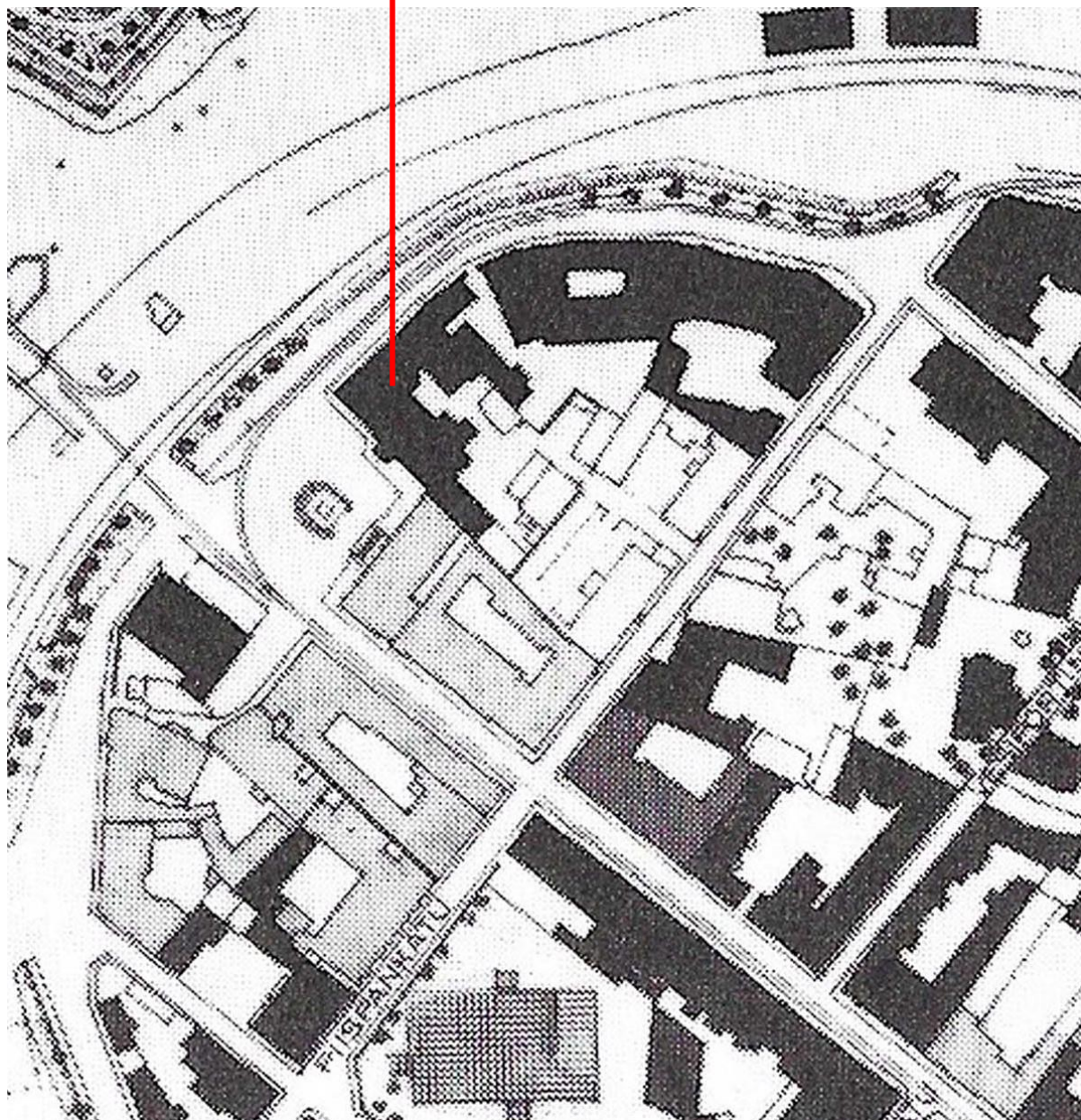




Илл. 11. Застройка квартала № 5 городского района Линнойтус. Фрагмент генплана. Реконструкция на 1939 г. (Проект «Виртуальный Выборг» под рук. Ю.Ланкинена. Высшая профессиональная школа Тампере-Политех (г. Тампере)).

- 1 – Здание городского музея, 1898 г. (ул. Крепостная, 2)
- 2 – Линнанкату (совр. ул. Крепостная)
- 3 – Похъёисвалли (совр. Северный вал)
- 4 – Пииспанкату (совр. ул. Подгорная)
- 5 – Torkkel Knuutinprojantori  
(площадь Торккеля Кнутссона, совр. Ратушная площадь)
- 6 – памятник Торккелю Кнутссону
- 7 – Жилой дом (ул. Северный вал, 3), исследуемое здание

Исследуемое здание



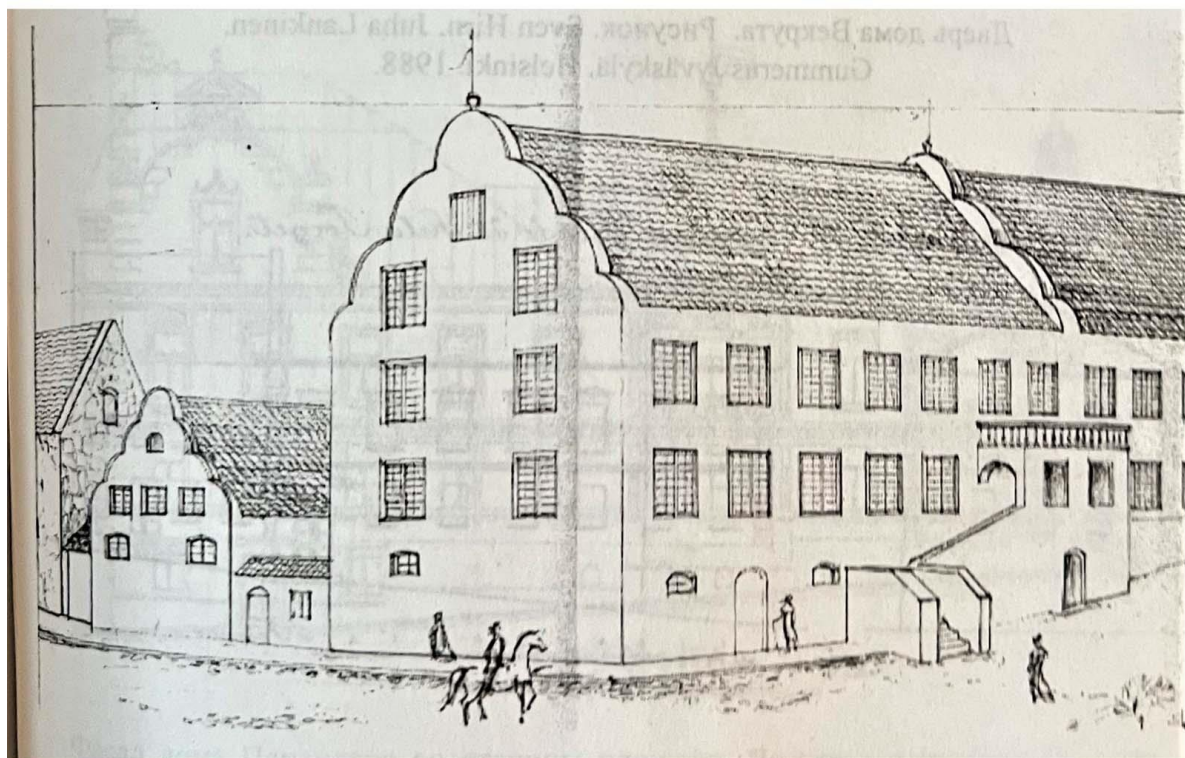
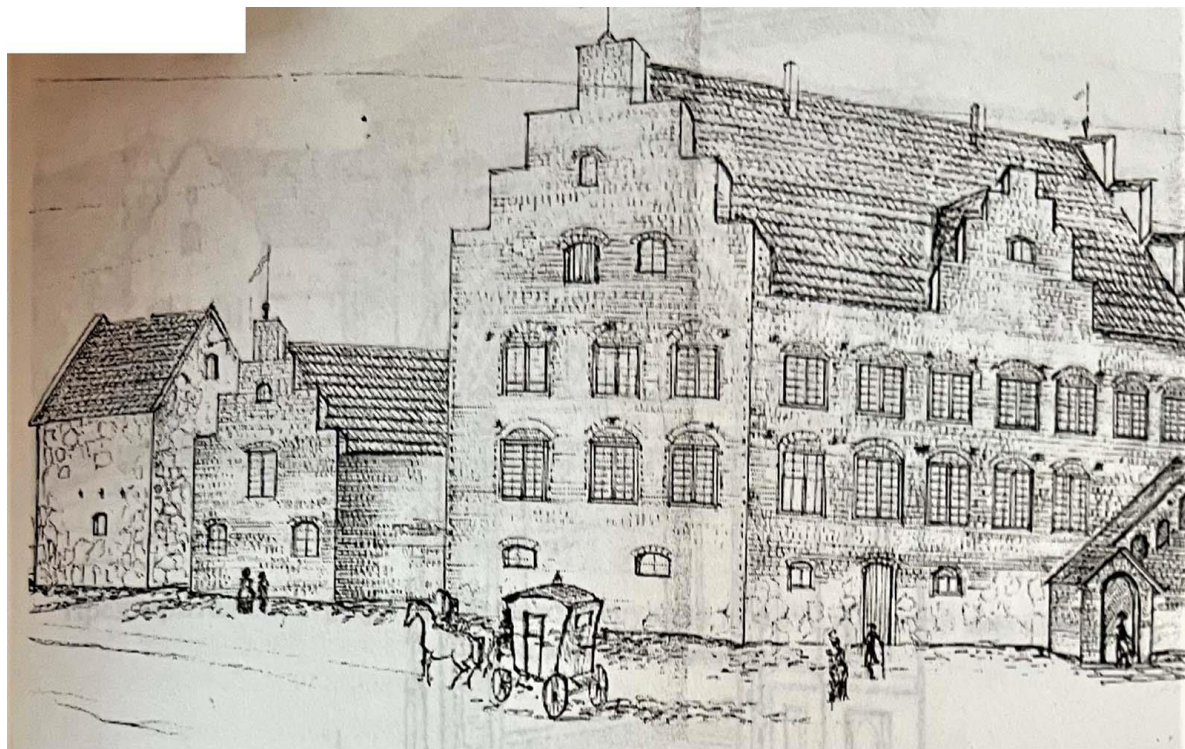
Илл. 12. План г. Выборга. 1944 г. Фрагмент.

- Здания, разрушенные на 70 % и подлежащие ремонту
- Здания, поврежденные в 1940 г. и запланированные на ремонт в 1944 г.
- Здания, неповрежденные или поврежденные менее чем на 5 % и отремонтированные к концу 1942 г.
- Здания, полностью разрушенные



Первоначальное здание XIV–XVI вв.

Илл. 13. Графическая реконструкция первоосновы дома, вошедшего в объем существующего здания, на XIV–XVI вв.



Илл. 14. Графические реконструкции существовавших домов, вошедшие в объем существующего здания по ул. Северный вал, 3.

Верхняя реконструкция на 1680 г. – Жилой дом Борхарда

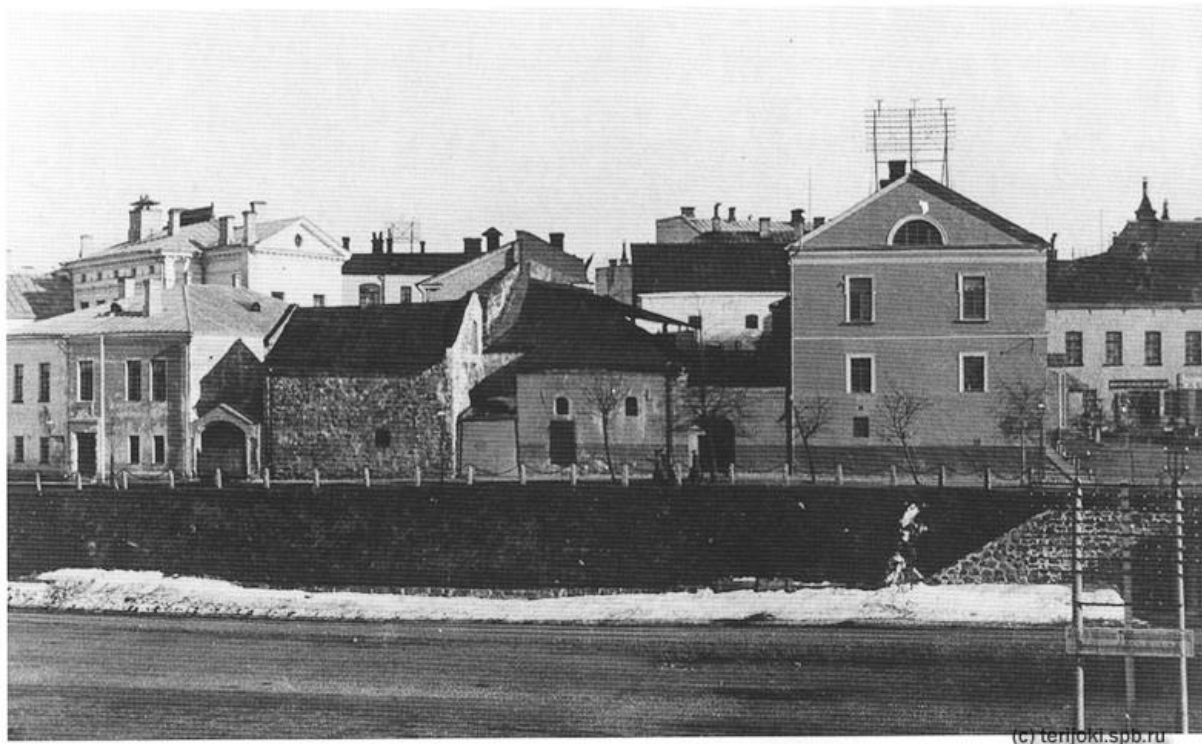
Нижняя реконструкция на 1780 г. – Жилой дом Векрута.



Илл. 15. Жилой дом консула Дж. Спарро и Старая ратуша на Ратушной площади.  
Фото (копия) 1886 г.



Илл. 16. Жилой дом консула Дж. Спарро и Старая ратуша на Ратушной площади. Фото  
(копия) 1880-е гг.



Илл. 17. Вид на Жилой дом консула Дж. Спарро. Фото (копия) 1880-е гг.



Илл. 18. Жилой дом Дж. Спарро на Ратушной площади. С правой стороны – здание Ратуши. Фото (копия) 1890 г.



Илл. 19. Жилой дом Парандера на Ратушной площади. Фото (копия) 1900 г.



Илл. 20. Жилой дом Парандера на Ратушной площади. Фото (копия) 1910 г.



Илл. 21. Вид застройки начала Похойсвалли и Ратушной площади. Фото (копия) 1939 г.



Илл. 22. Исследуемое здание. Фото (копия) 30.01.1942 г.





Илл. 23. Исследуемое здание. Фото (копия) 30.08.1942 г. Архив SA-KUVA (Фотоархив Сил Оборона Финляндии)



Илл. 24. Вид на город с башни Олафа. Фрагмент фото (копия) 1942 г. Архив SA-KUVA (Фотоархив Сил Оборона Финляндии)



Илл. 25. Исследуемое здание. Фото (копия) 1942 г. Архив SA-KUVA (Фотоархив Сил Обороны Финляндии)



Илл. 26. Исследуемое здание. Фото (копия) 30.08.1942 г. Архив SA-KUVA (Фотоархив Сил Оборона Финляндии)



Илл. 27. Исследуемое здание (Северный вал, 3) и здание бывшего Выборгского исторического музея. Фото (копия) из альбома Viipurin Tänään, 138 Kuva. 1954 г.



Илл. 28. Общий вид здания. Фото (копия) 1968 г.



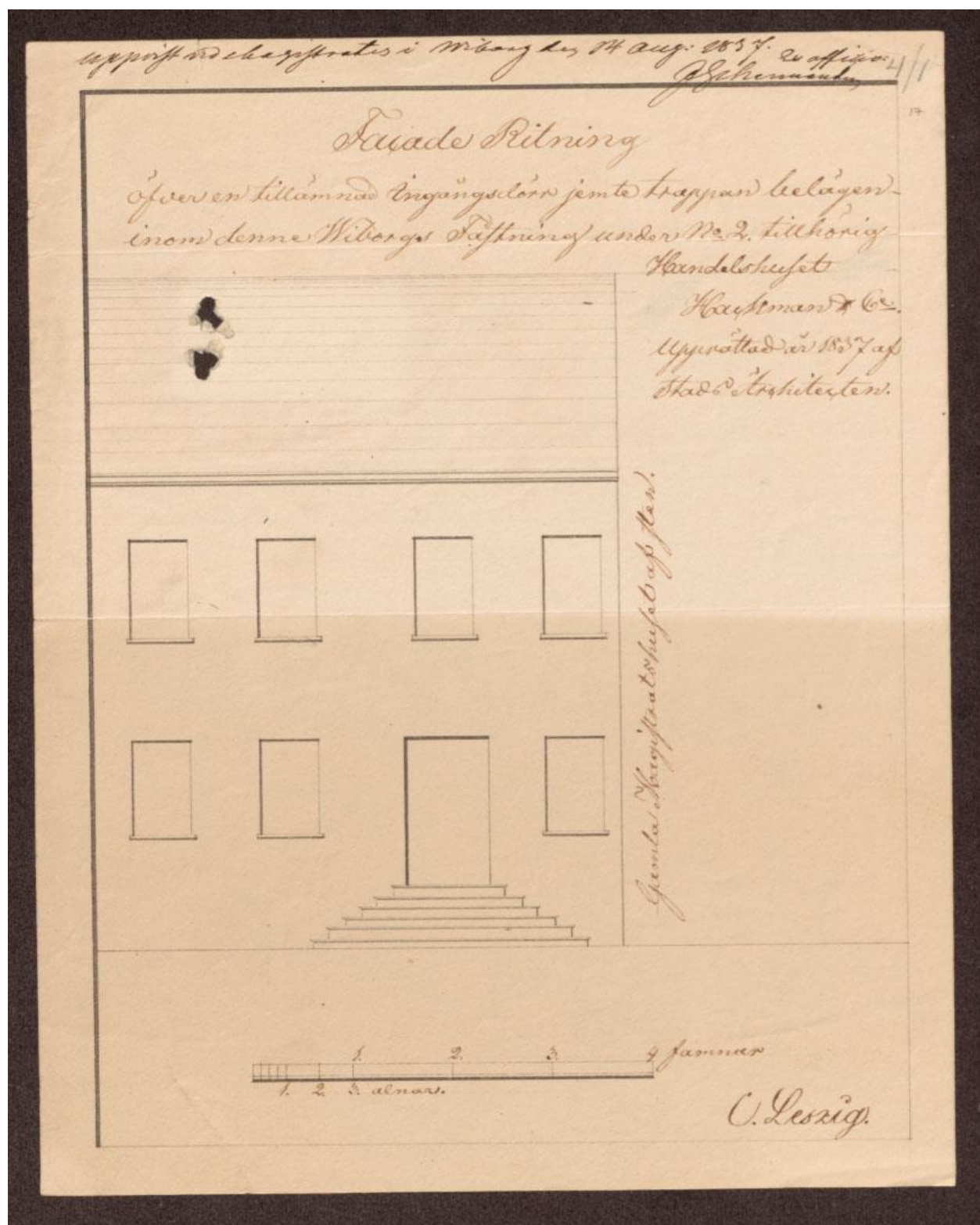
Илл. 29. Северо-западный фасад здания. Фото (копия) Ю. Ланкинена 1988 г.



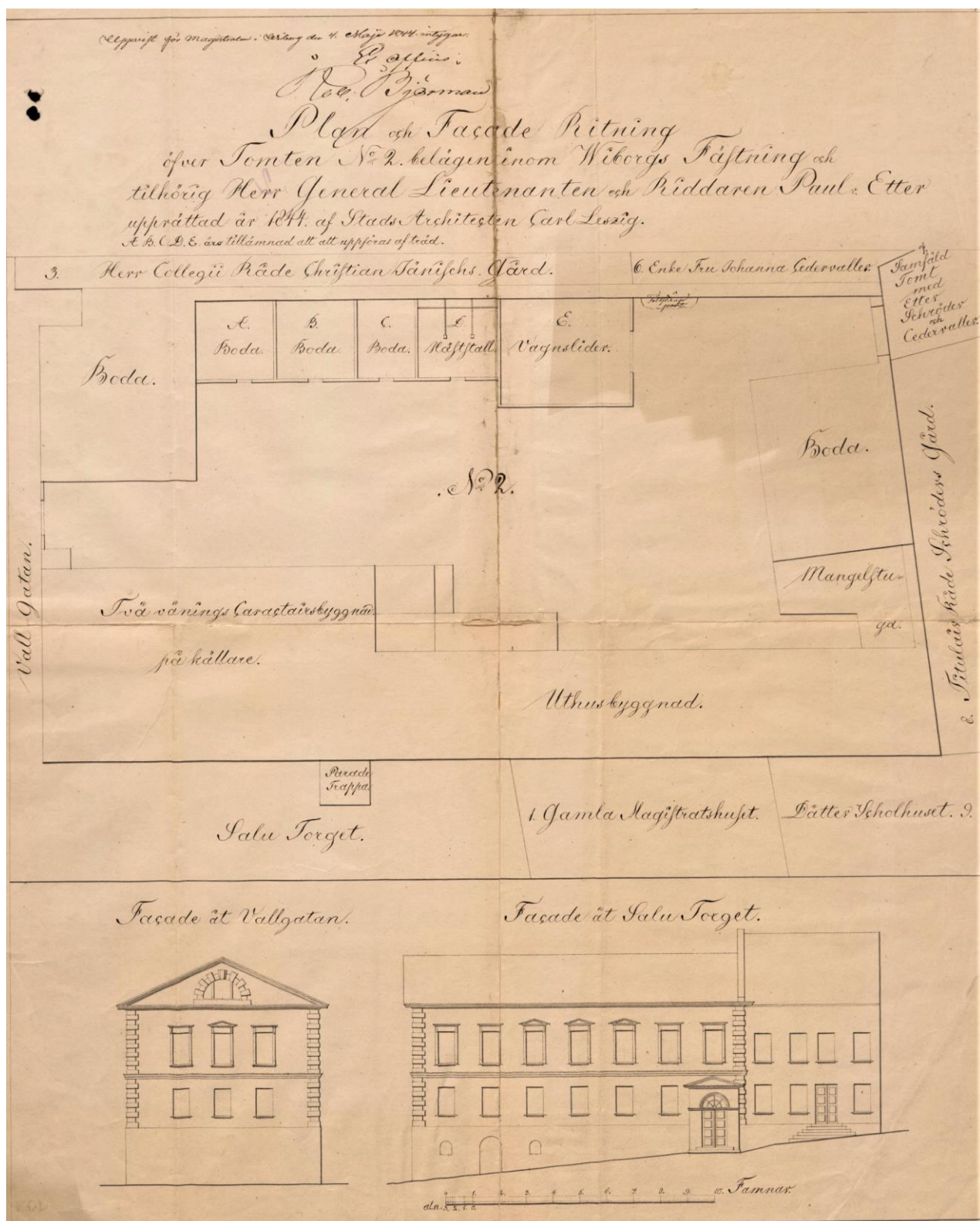
Илл. 30. Юго-западный фасад здания. Фото (копия) Ю. Ланкинена 1988 г.



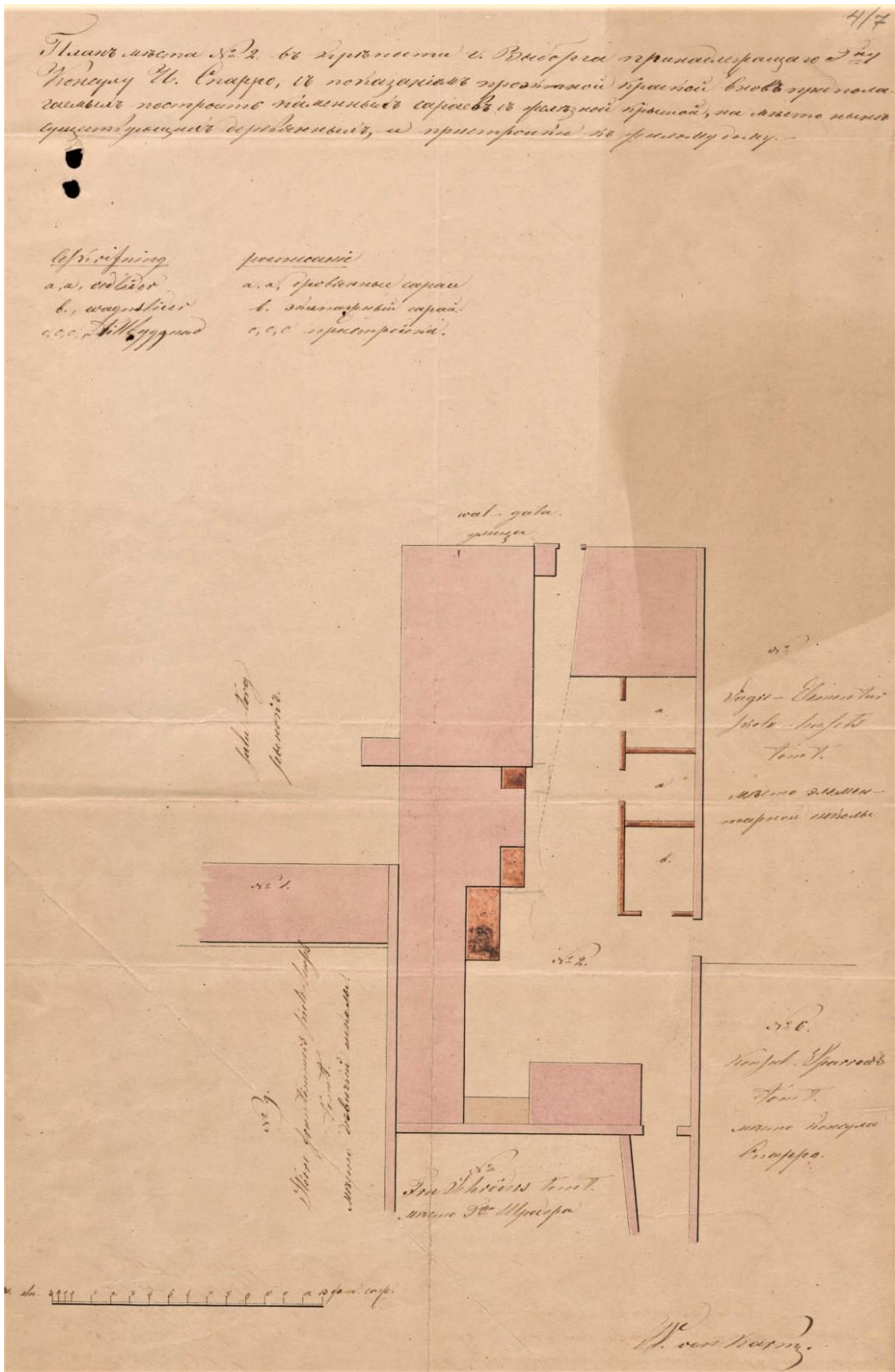
Илл. 31. Общий вид здания. Фото (копия) Ю. Ланкинена 1993 г.



Илл. 32. Фрагмент юго-западного лицевого фасада здания таможни на участке № 2.1837 г. Арх. К. Лесциг. Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), лист 17.

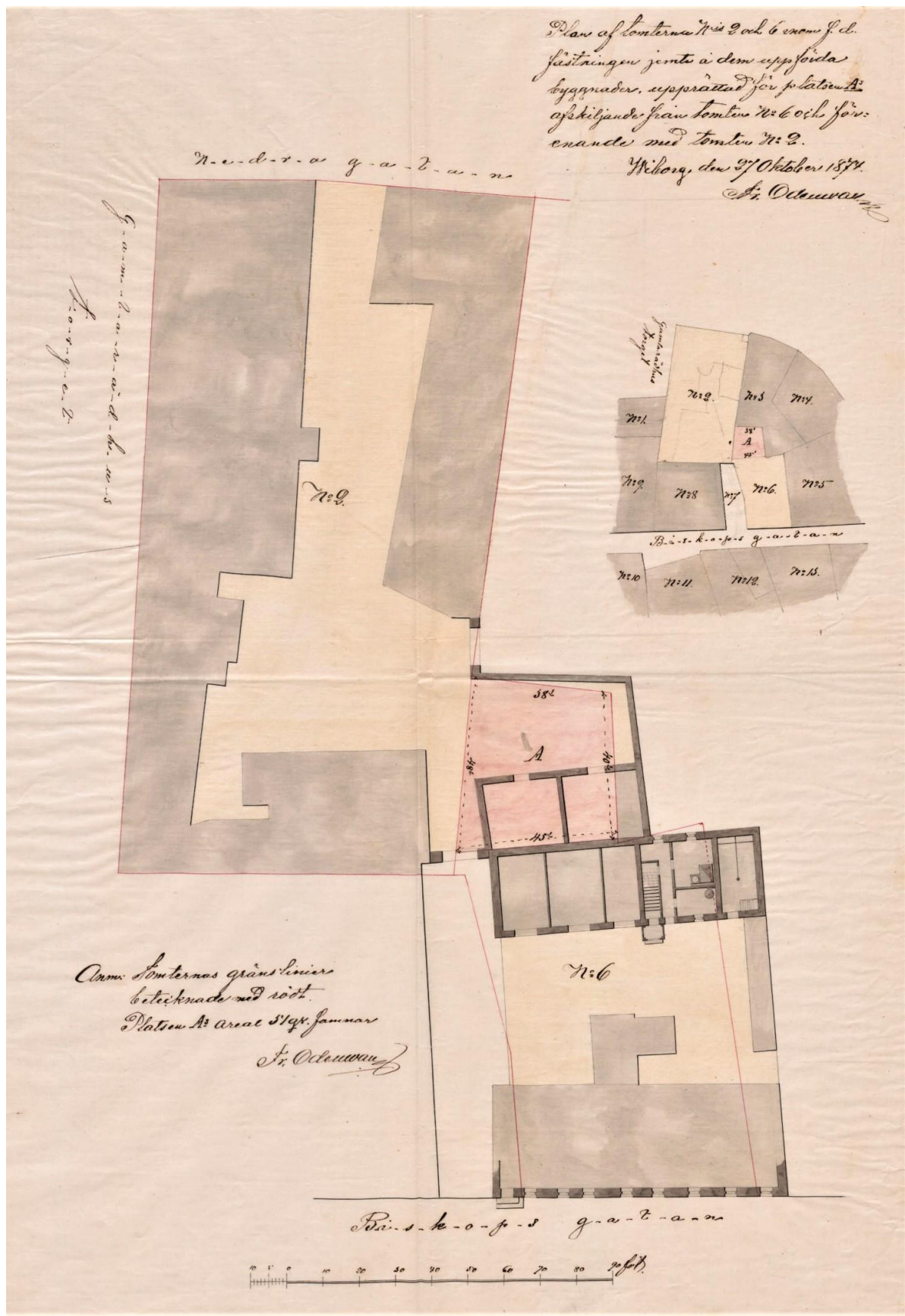


Илл. 33. Чертеж плана и фасада жилого дома, принадлежащего герр Генерал-лейтенанту Полю фон Эттеру Ридданену. 1844 г. Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), лист 21.

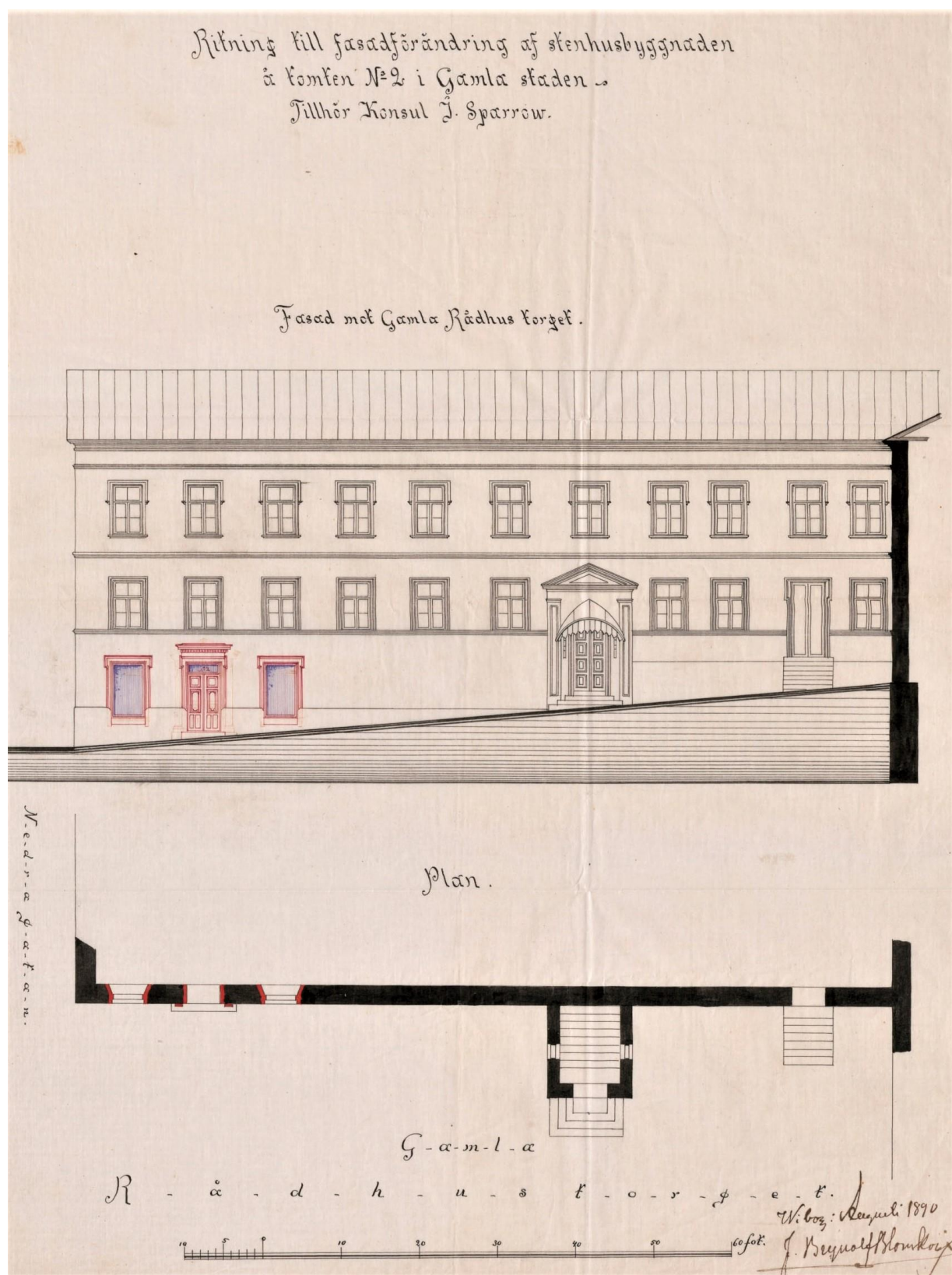


Илл. 34. План места № 2 в крепости г. Выборга, принадлежащего господину Консулу И. Спарро, с показанием проектной краской вновь предполагаемых построить каменных сараев с железной крышей, на месте ныне существующих деревянных и пристройки к жилому дому. Арх. В. фон Карм. Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), лист 23.

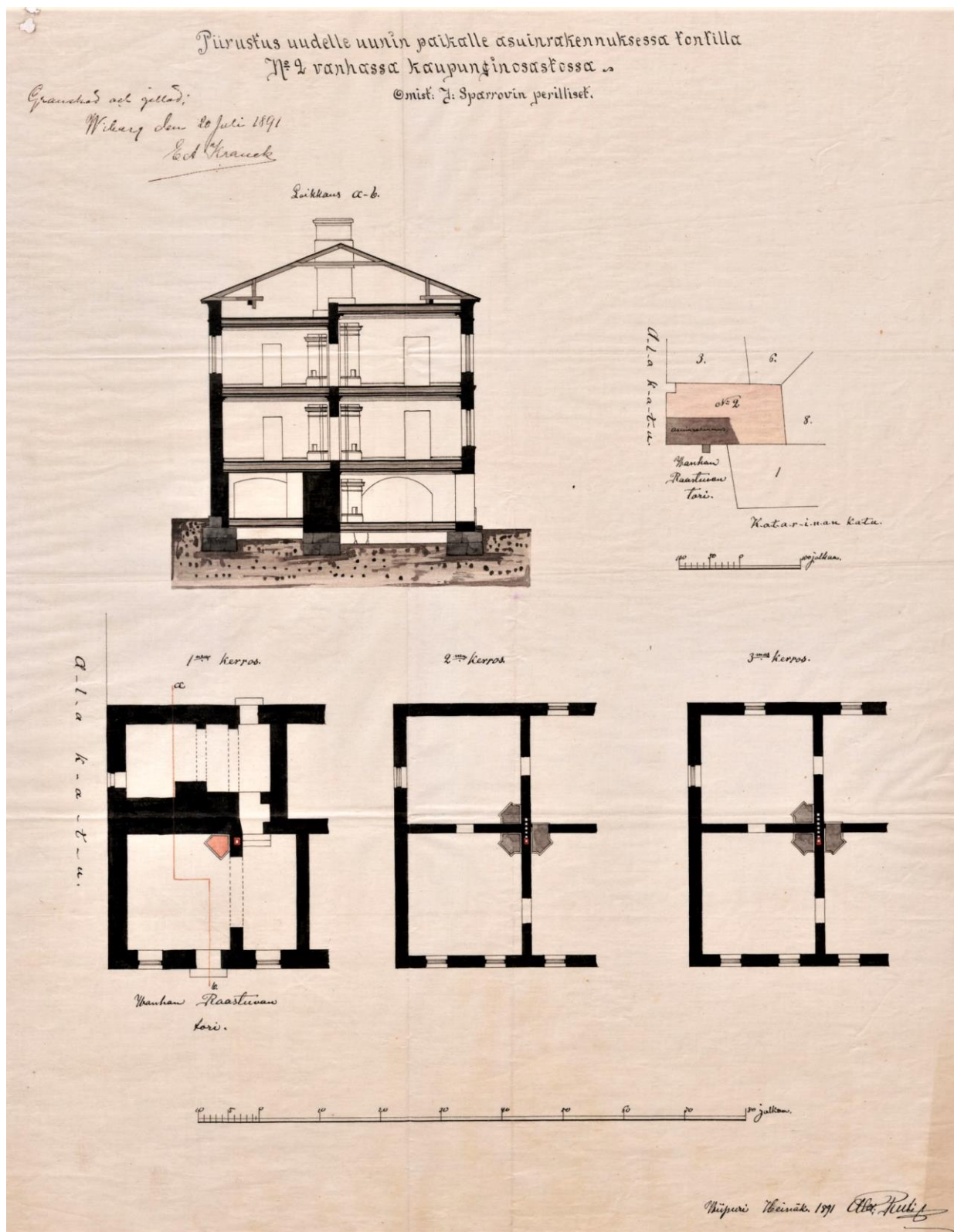




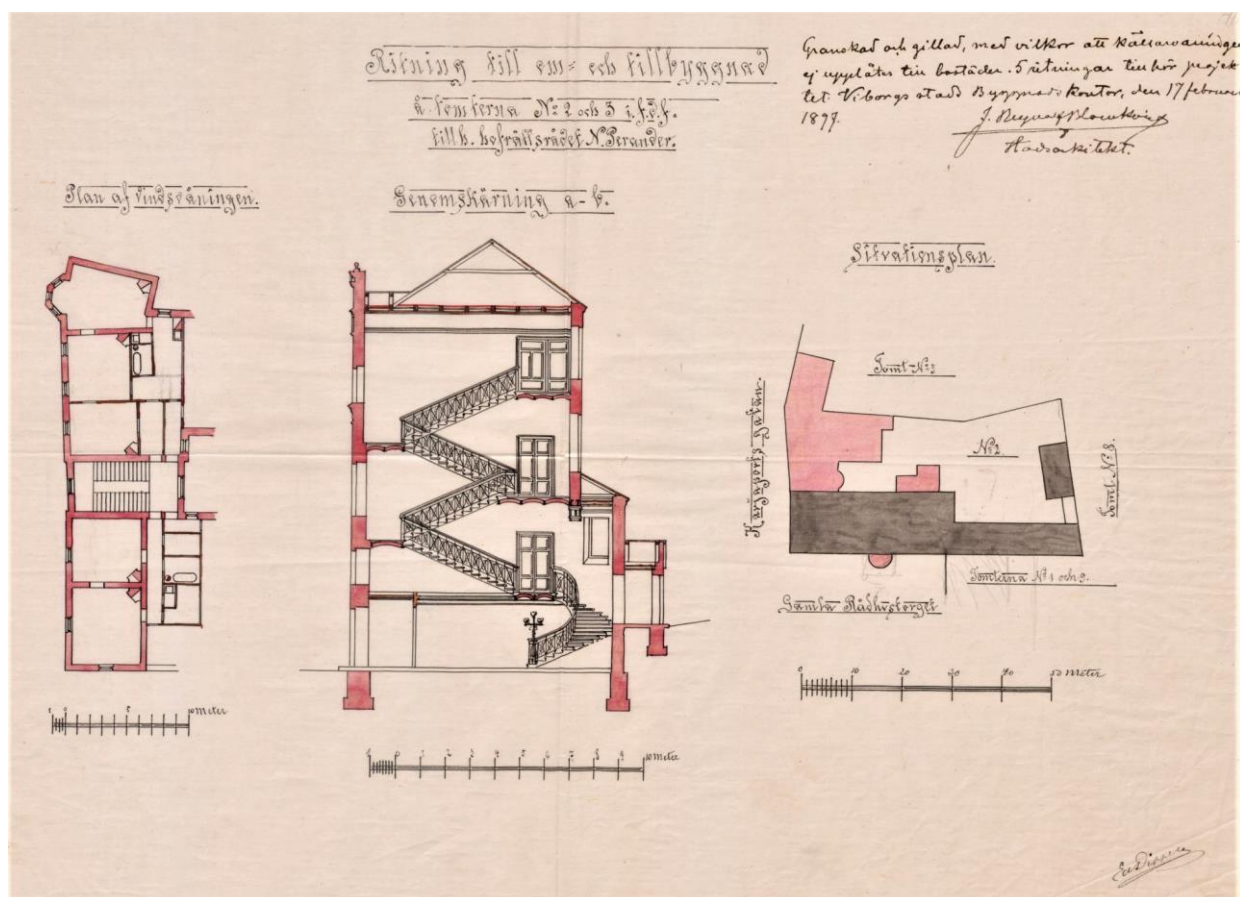
Илл. 35. План участка № 2. 27 октября 1874 г. Арх. Фр. Оденвалл. Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), лист 22.



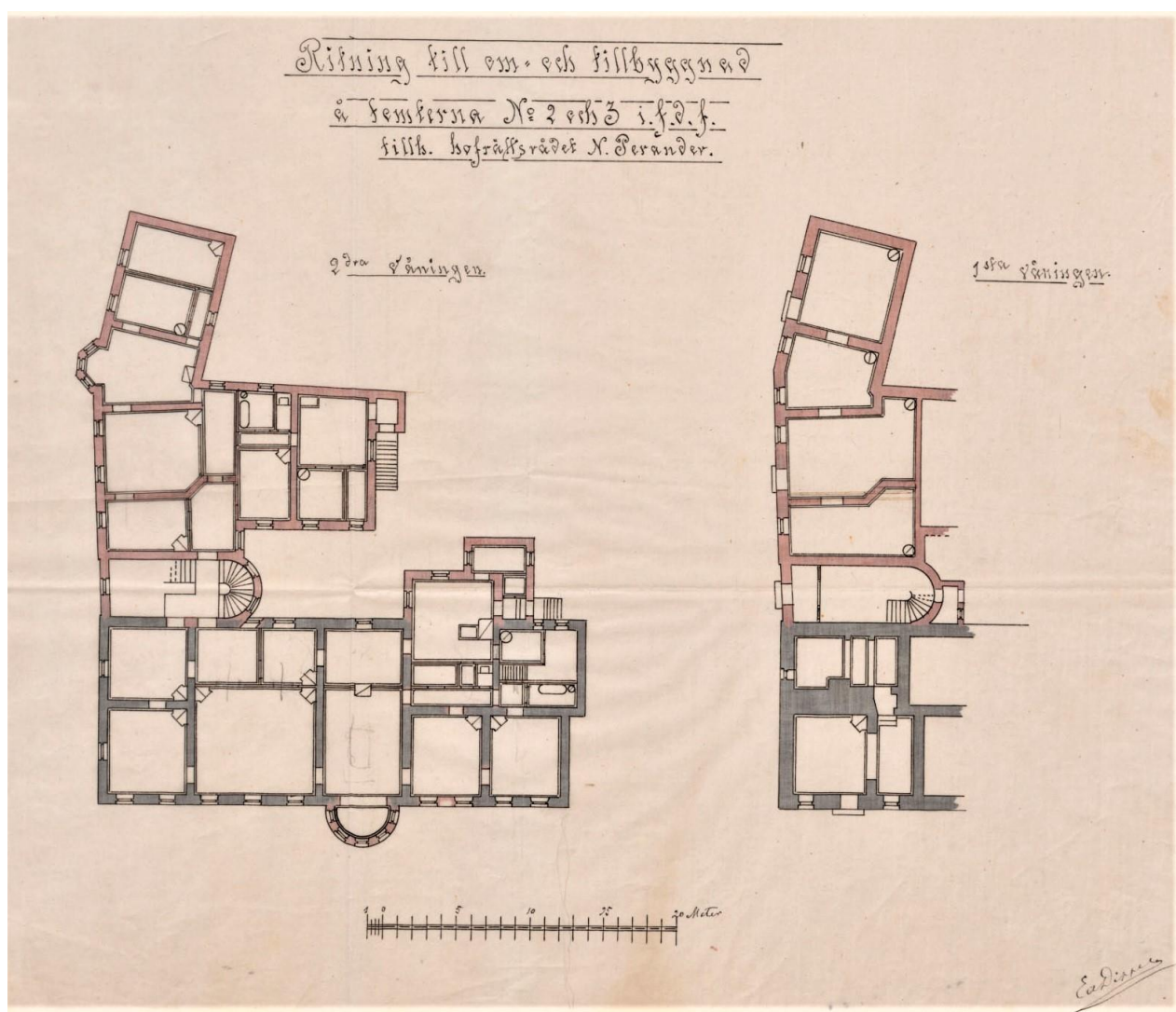
Илл. 36. Юго-западный лицевой фасад здания. Проект изменения. Владелец: наследник консула Дж. Спарро. 1890 г. Арх. Бр. Бломквист. Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), лист 20.



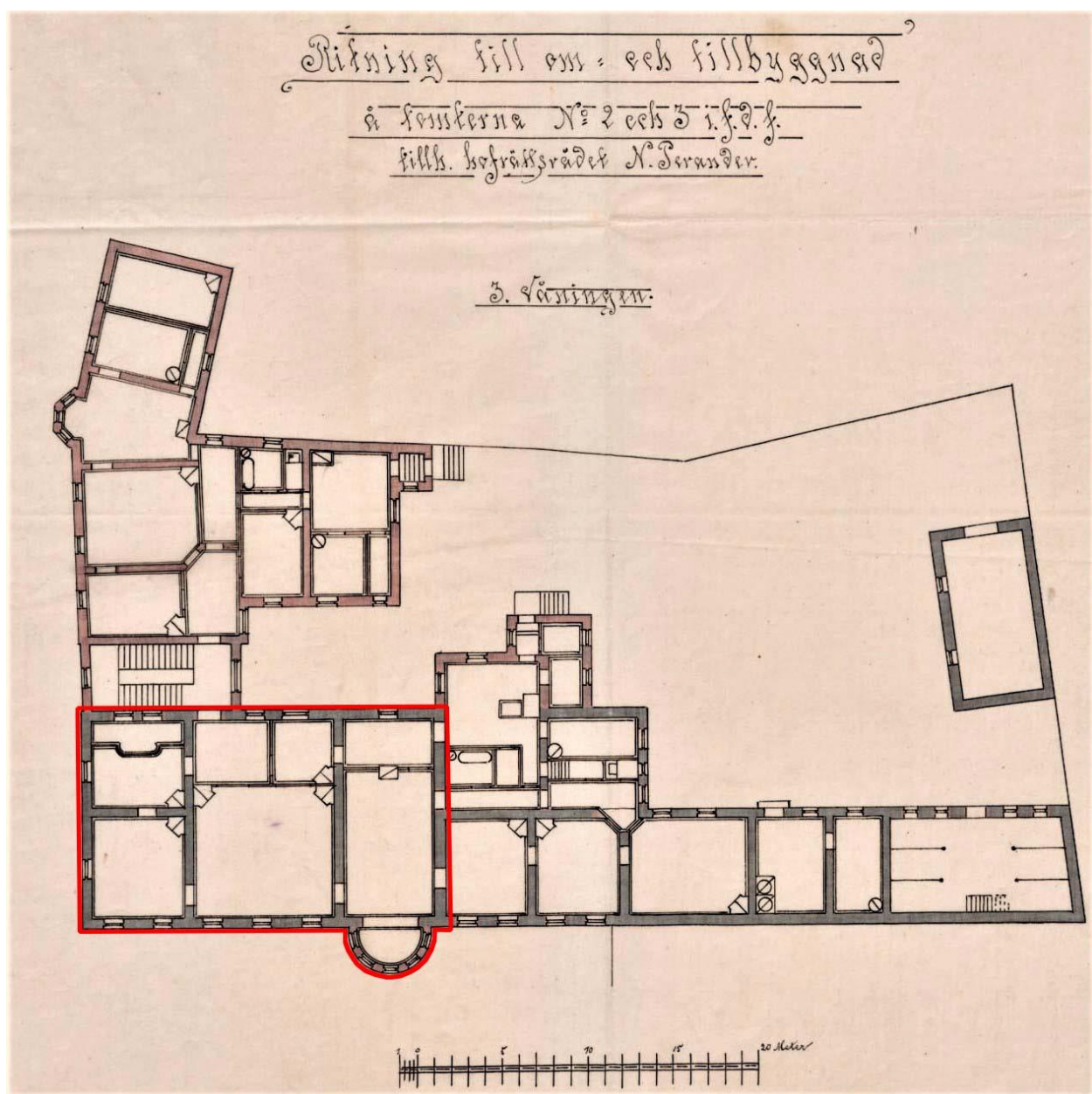
Илл. 37. Чертеж новой печи. Фрагменты планов 1-го, 2-го и 3-го этажей. Владелец - наследник Дж. Спарро 1891 г. Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), лист 18.



Илл. 38. План подвала и поперечный разрез здания. Владелец: Советник апелляционного суда Н. Перандерин (Парандин). 1897 г. Арх. Э. Диппель. Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), лист 26.



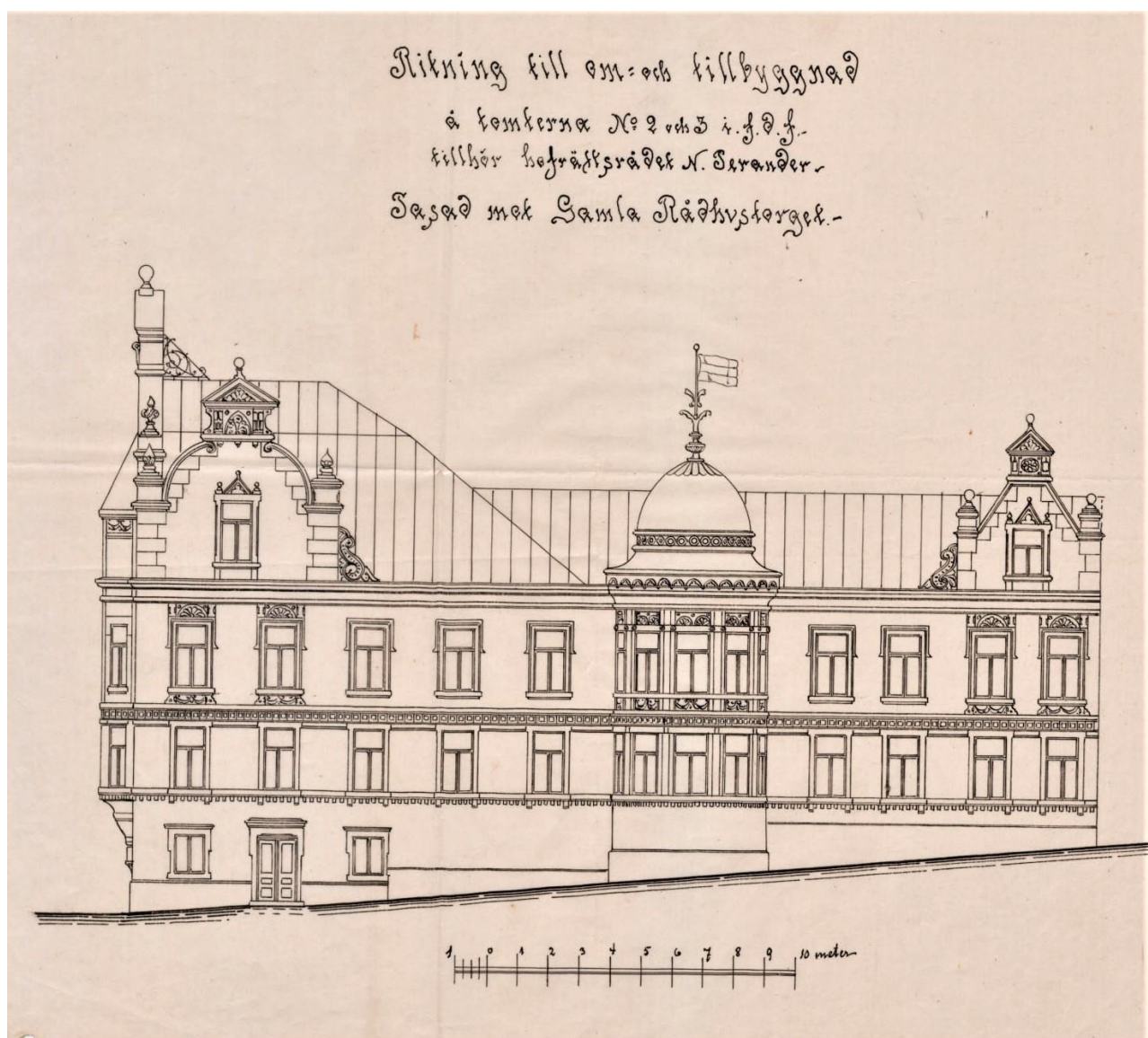
Илл. 39. Планы 1-го и 2-го этажей здания. Владелец: Советник апелляционного суда Н. Перандерин (Парандин). 1897 г. Арх. Э. Диппель. Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), лист 28.



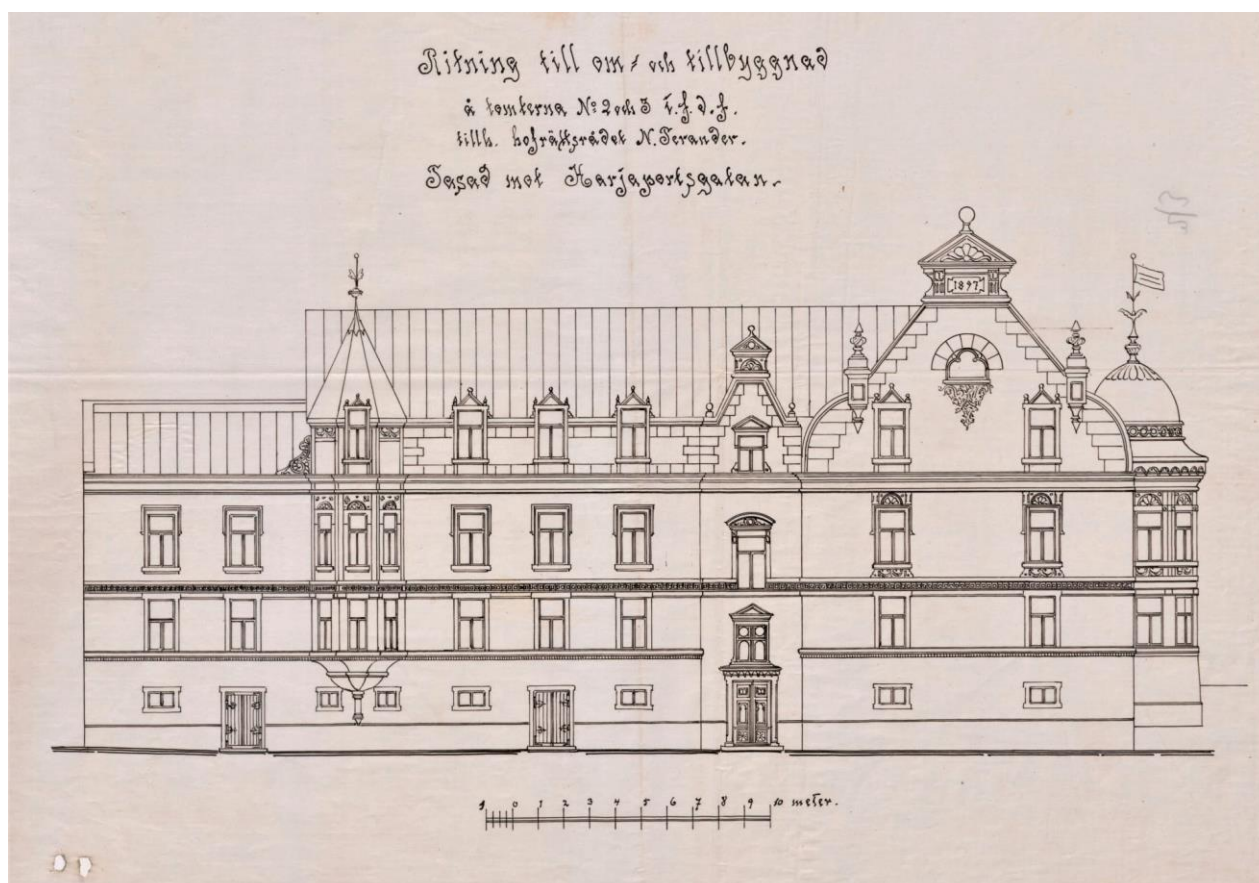
Илл. 40. План 3-го этажа здания. Владелец: Советник апелляционного суда Н. Перандерин (Парандин). 1897 г. Арх. Э. Диппель. Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), лист 27.



- помещения квартиры № 4

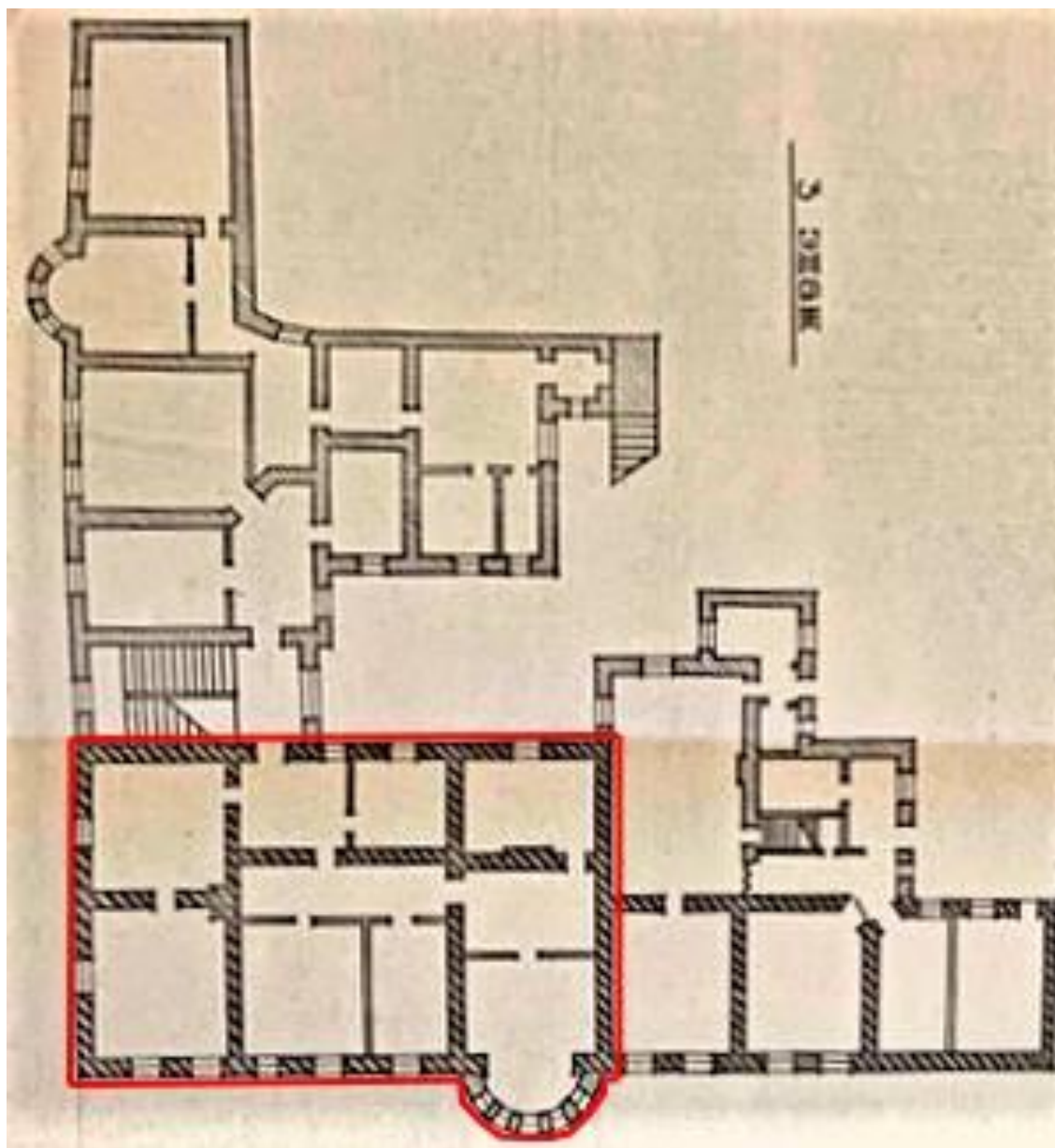


Илл. 41. Юго-западный лицевой фасад здания. Владелец: Советник апелляционного суда Н. Перандерин (Парандин). 1897 г. Арх. Э. Диппель. Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), лист 29.



Илл. 42. Северо-западный лицевой фасад здания. Владелец: Советник апелляционного суда Н. Перандерин (Парандин). 1897 г. Арх. Э. Диппель. Провинциальный архив Миккели (ММА; Выборгский магистрат), лист 30.



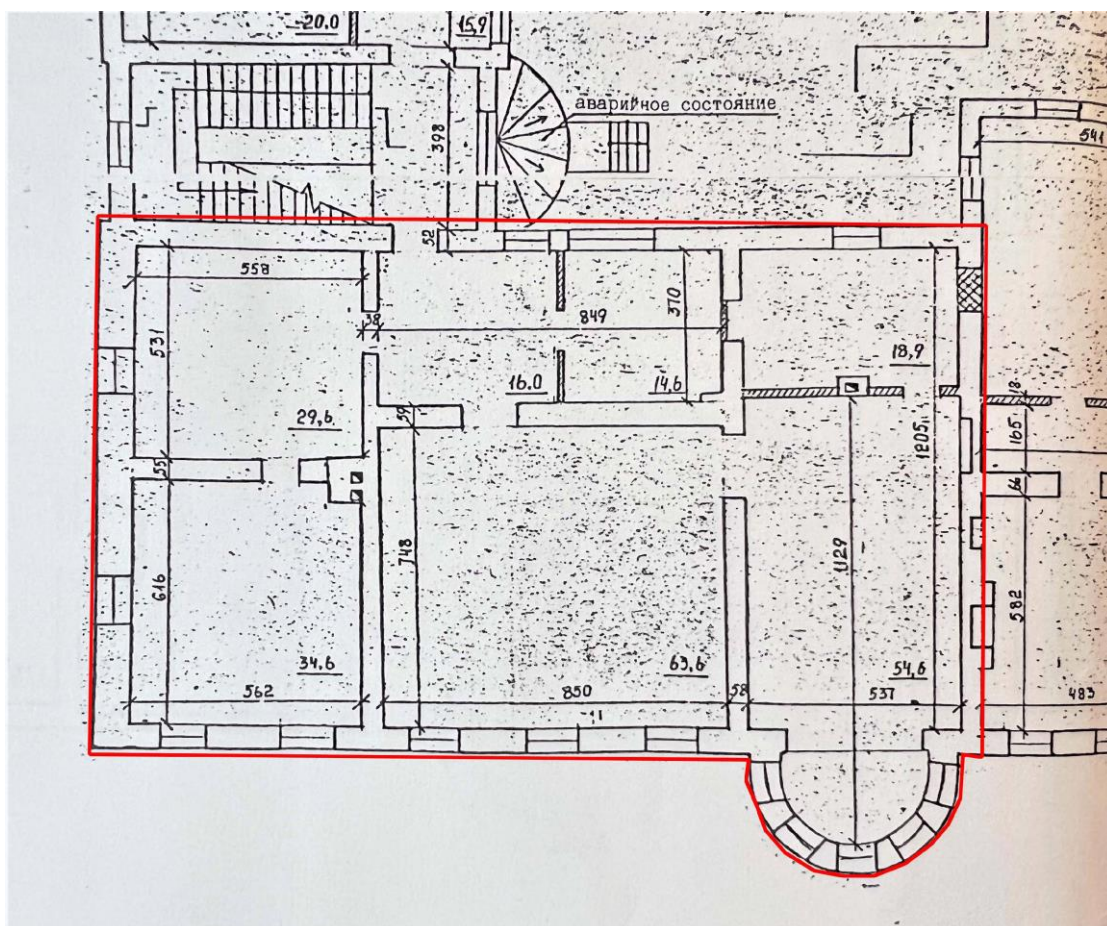


Илл. 43. Картограмма 3-го этажа здания с учетом натуральных исследований. (План здания из архива КЭЧ Выборгского района). Проектный институт «Ленгражданпроект». 1980 г.

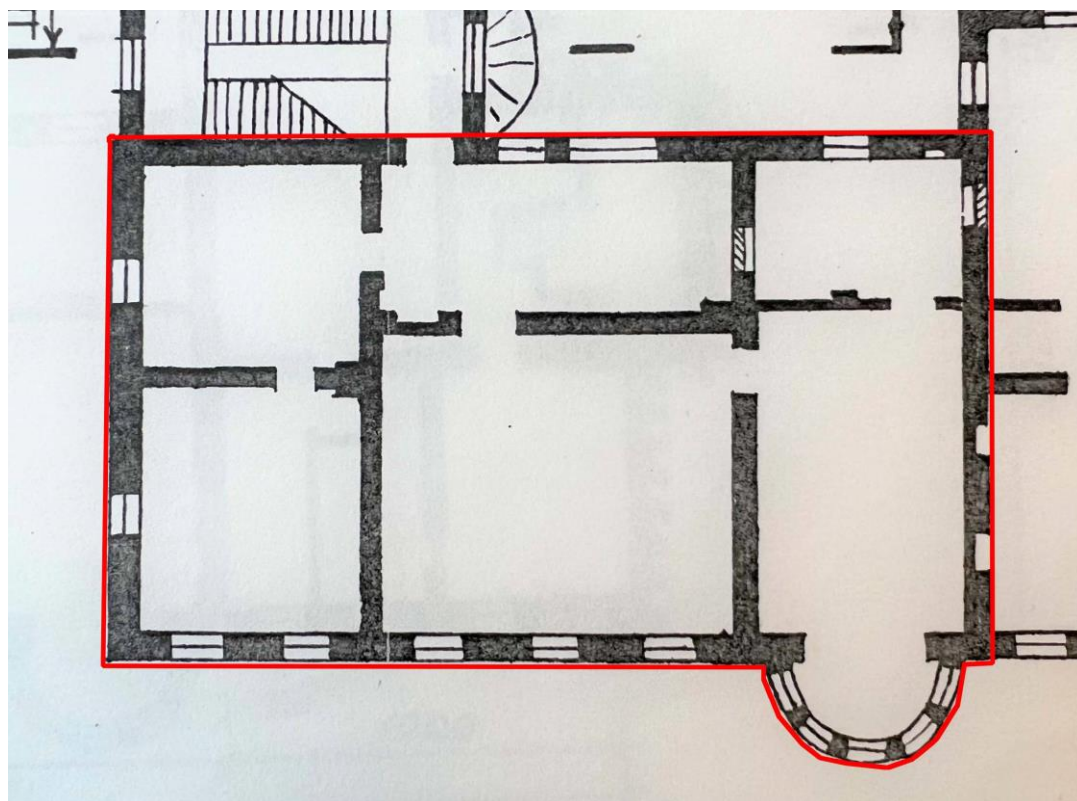


- помещения квартиры № 4

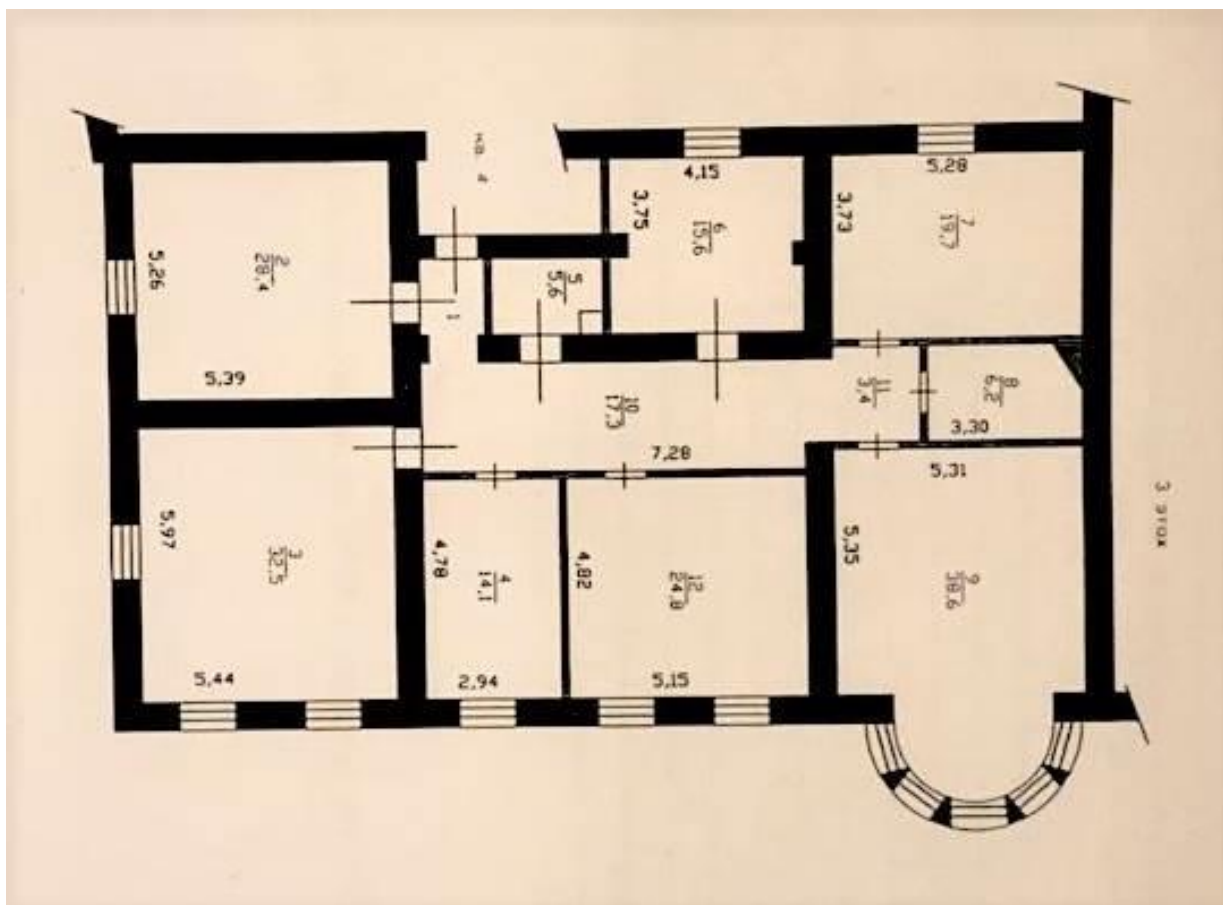




Илл. 44. Схематический обмер. 2002 г. Фрагмент плана 3-го этажа.



Илл. 45. Фрагмент плана 3-го этажа (из охранного обязательства 2006 г.)



Илл. 46. План квартиры на 3-ем этаже из технического паспорта.

**Раздел II. Комплексные научные исследования**  
**Том II. Натурные исследования**  
Фотофиксация. Архитектурный обмер.

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Натурные исследования по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3, кв. № 4, выполнены специалистами ООО «Спецпроектреставрация - Выборг» на основании Договора № 29-2021 от 15.11.21 г., Задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия № 04-05/21-122 от 27.12.2021 г. и Разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия № 05-02/22-05 от 25.01.2022 г.

Здание расположено в историческом центре г. Выборга (в квартале № 5 на земельном участке №3) в бывшем городском районе Линнойтус по генплану города 1861/1939 гг., рядом с Абовским мостом. Здание каменное, сложной в плане конфигурации, состоит из нескольких разновременных (корпусов) XVII-XIX вв. жилого и другого различного назначения, объединённых в единый объём. Объект расположен на сложном скальном рельефе с перепадом высот до 7 м, имеет два внутренних двора – верхний и нижний, соединяющихся гранитной лестницей. В нижнем дворе сохранился выступающий фрагмент скалы.

Первое строение, жилой дом Борхарда, было построено в 1650-е гг. в западной угловой части участка. Оно положило начало формированию застройки Ратушной площади и набережной, расположенной напротив Замка.

В начала XVIII в. жилой дом вместе со служебными постройками выкупил Юхан Векрут. После разорения сына купца Векрута в 1786 г. дом отошел казне, в нем размещалась таможня.

В 1840-е гг. объект был перестроен по проекту архитектора К. Лесцига. Фасады жилого дома изменили свой облик и приобрели классицистические черты.

В 1891 г. здание реконструировалось, его юго-западный объем и два соседних склада были объединены в единое строение по проекту архитектора Э. Диппеля. Изменилась стилевая характеристика лицевых фасадов – эклектика с ретроспективной стилизацией северного ренессанса. В нач. XX в. в здании располагался отель «Мельблом», в 1920-1930-х гг. – окружной штаб щюцкора.

Во время боевых действий 1939-1944 гг. здание получило незначительные повреждения, коснувшиеся частичной утраты кровли, купола ризалита, элементов декора, заполнений окон и дверей.

После войны в конце 1950-х годах был проведен капитальный ремонт здания с частичной перепланировкой помещений для размещения военных медицинских учреждений.

В 1980-х гг. по уличным фасадам объекта были выполнены ремонтно-реставрационные работы. В 1990 г. здание было повреждено пожаром и оставалось заброшенным до середины 2000-х гг.

В 2007 г. были проведены реставрационные и реконструктивные мероприятия с возведением новых дворовых объемов на месте утраченных исторических строений. Здание было приспособлено под жилой дом с просторными квартирами.

### **Существующее положение по помещениям кв. № 4, фото 1–16:**

Общее состояние помещений квартиры удовлетворительное. Перекрытия плоские, выполнены из сборных, мелкогабаритных плит БПР по металлическим

двухэтажным балкам, оштукатуренным цементно-песчаным раствором. Существовавшие кирпичные перегородки демонтированы.

Межэтажное перекрытие не оштукатурено - состояние местами не удовлетворительное. На нижней поверхности плит перекрытия видны следы от разобранных перегородок (металлические балки, в местах соприкосновения с разобранными перегородками, не оштукатурены). Выполнена цементно-песчаная выравнивающая стяжка под финишную отделку пола.

Стены исторические кирпичные на известково-песчаном растворе, кроме стен по осям Б, 3 и стены лифтовой шахты между осями А и Б – состояние удовлетворительное, оштукатурены цементным раствором (наблюдаются трещины по штукатурному слою и видны следы от демонтированных перегородок). По стенам, в местах расположения канализационных стояков, видны вспучивания штукатурного слоя, разводы и следы протечек, от вышележащей квартиры № 6 (Помещение 8 и Помещение 5).

В несущей стене по оси 2 выявлен заложенный исторический дверной проем (см. Зондаж 1, лист № 08339, что подтверждается историко-архивными и библиографическими исследованиями Раздел II. Том 1. Краткая историческая справка илл. 39, 40). Предположительно, проем был заложен при послевоенном ремонте на всю толщину стены.

Наружные стены по осям 5 и Г изнутри дополнены кладкой из газобетонных блоков толщиной 100 мм; существующие оконные проемы исторические, дверные проемы: часть проемов историческая, часть проемов пробита по проекту 2008 г. при реконструкции жилого дома, часть исторических проемов заложена;

- **окна:** заполнения проемов деревянные, с фасадной стороны окрашены в зеленый цвет, со стороны помещений в белый. Сохранена историческая

расстекловка. В верхних откосах вспучена штукатурка, местами обрушена, местами покрыта грибком;

- **двери:** входная дверь в квартиру № 4 современная – состояние удовлетворительное, остальные межкомнатные двери отсутствуют;

В нижележащей квартире № 2 сделан косметический ремонт, трещины по потолку и стенам, после обследования не обнаружены.

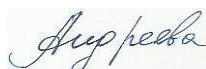
В вышележащую квартиру №6, в доступе было отказано.

По помещениям квартиры выполнено «Техническое заключение по результатам общего визуального обследования конструкций части жилого дома по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3, кв. № 4» Раздел I. Том III.

#### **Выводы:**

В соответствии с «Техническим заключением по результатам общего визуального обследования конструкций части жилого дома по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3, кв. № 4», а так же натурными исследованиями с обмерами и фотофиксацией, позволяют выполнить «Проектную документацию по ремонту, перепланировке и переустройству помещений кв. № 4».

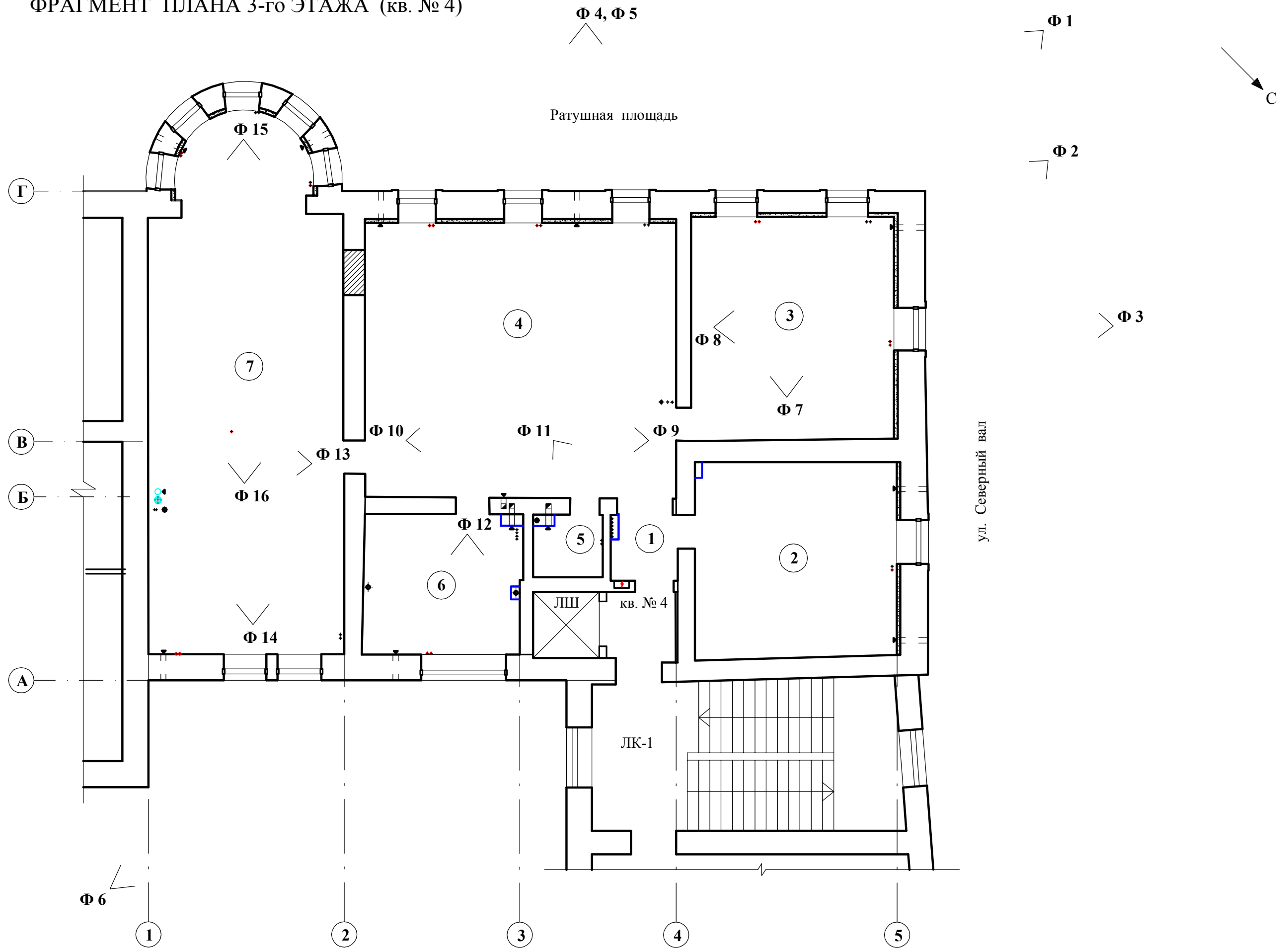
Архитектор



Андреева И.В.



СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ  
ФРАГМЕНТ ПЛАНА 3-го ЭТАЖА (кв. № 4)

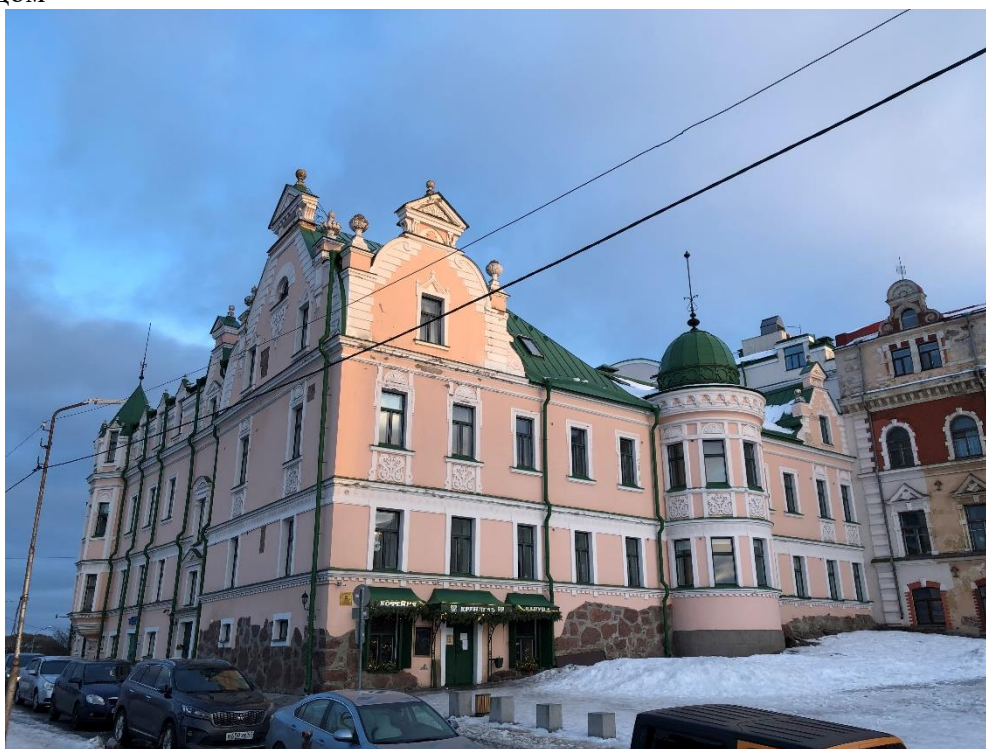


## ФОТОФИКСАЦИЯ

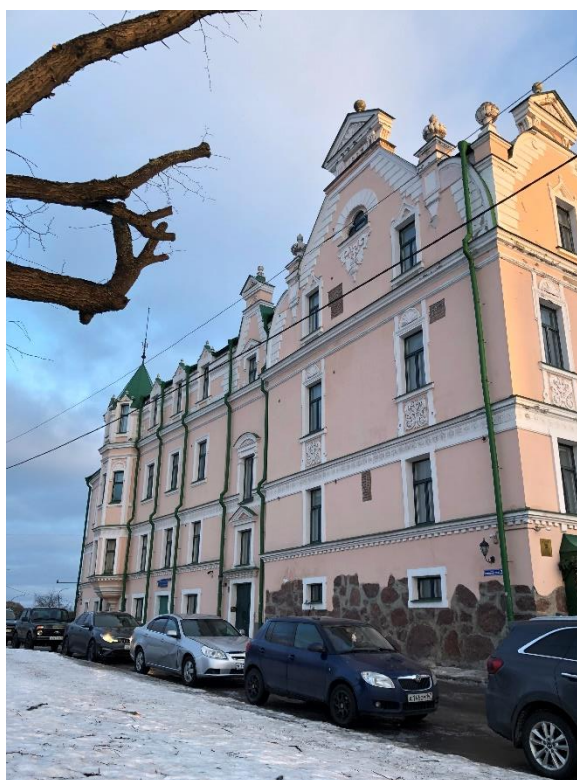
фото 1, 2

Ленинградская обл.,  
Выборгский муниципальный район,  
г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3, кв. 4  
"Жилой дом"

дата съемки: ноябрь 2021г.  
автор съемки: Андреева И.В.



**Фото 1.** Общий вид здания с Крепостной улицы.



**Фото 2.** Лицевой фасад здания по ул. Северный Вал.  
Вид с северо-запада.

## ФОТОФИКСАЦИЯ

фото 3, 4

Ленинградская обл.,  
Выборгский муниципальный район,  
г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3, кв. 4  
"Жилой дом"

дата съемки: ноябрь 2021 г.  
автор съемки: Андреева И.В.



**Фото 3.** Фрагмент лицевого фасада здания по ул. Северный Вал (соответствующий помещениям Заказчика).



**Фото 4.** Общий вид лицевого фасада здания, выходящего на площадь Старой Ратуши. Юго-Западная сторона.

## ФОТОФИКСАЦИЯ

фото 5, 6

Ленинградская обл.,  
Выборгский муниципальный район,  
г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3, кв. 4  
"Жилой дом"

дата съемки: ноябрь 2021 г.  
автор съемки: Андреева И.В.



**Фото 5.** Фрагмент лицевого фасада здания, выходящего на площадь Старой Ратуши (соответствующий помещениям Заказчика).



**Фото 6.** Фрагмент дворового фасада здания, соответствующий помещениям Заказчика. Вид с северо-востока.

## ФОТОФИКСАЦИЯ

фото 7, 8

Ленинградская обл.,  
Выборгский муниципальный район,  
г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3, кв. 4  
"Жилой дом"

дата съемки: ноябрь 2021г.  
автор съемки: Андреева И.В.



**Фото 7.** Общий вид помещения № 3. На юго-западную сторону.



**Фото 8.** Общий вид помещения № 3. На северо-западную сторону.

## ФОТОФИКСАЦИЯ

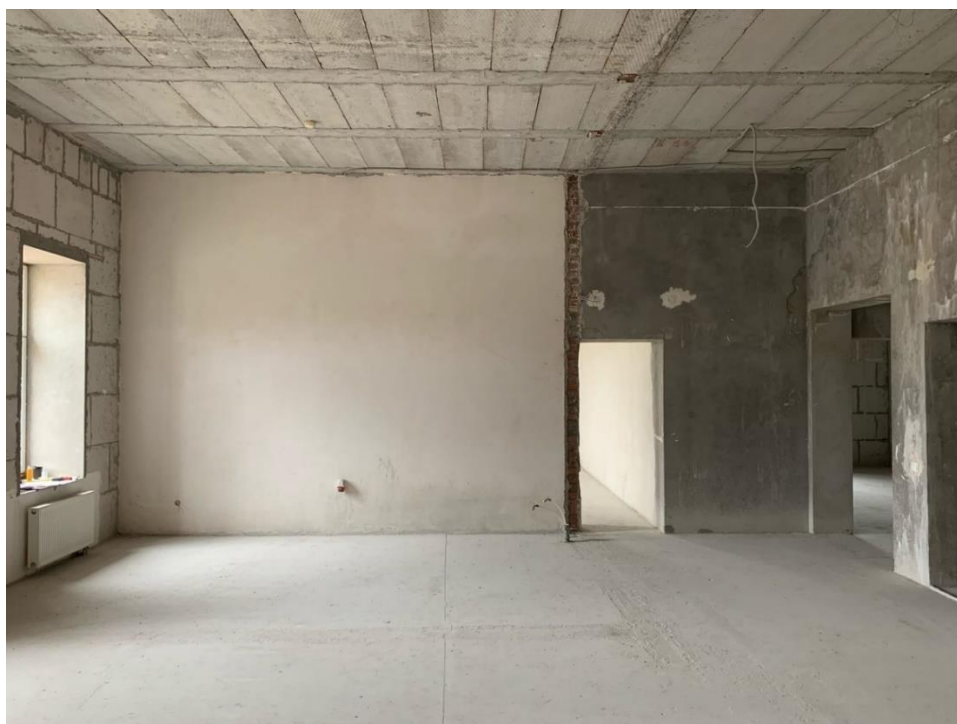
фото 9, 10

Ленинградская обл.,  
Выборгский муниципальный район,  
г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3, кв. 4  
"Жилой дом"

дата съемки: ноябрь 2021г.  
автор съемки: Андреева И.В.



**Фото 9.** Общий вид помещения № 4 с северо-западной стороны.



**Фото 10.** Общий вид помещения № 4 с юго-восточной стороны.

## ФОТОФИКСАЦИЯ

фото 11, 12

Ленинградская обл.,  
Выборгский муниципальный район,  
г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3, кв. 4  
"Жилой дом"

дата съемки: ноябрь 2021г.  
автор съемки: Андреева И.В.



**Фото 11.** Фрагмент помещения № 4. Входная группа



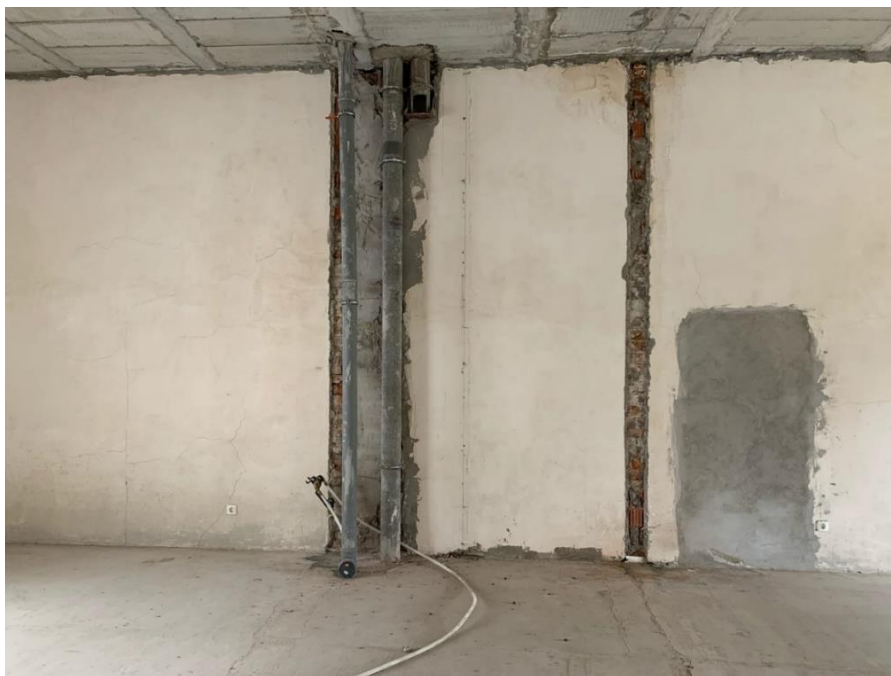
**Фото 12.** Помещение № 6. Санузел. Окно с видом во дворик.

## ФОТОФИКСАЦИЯ

фото 13, 14

Ленинградская обл.,  
Выборгский муниципальный район,  
г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3, кв. 4  
"Жилой дом"

дата съемки: ноябрь 2021г.  
автор съемки: Андреева И.В.



**Фото 13.** Фрагмент помещения № 7. Вид на разобранные перегородки санузла.



**Фото 14.** Общий вид помещения № 7. Вид с северо-восточной стороны.



## ФОТОФИКСАЦИЯ

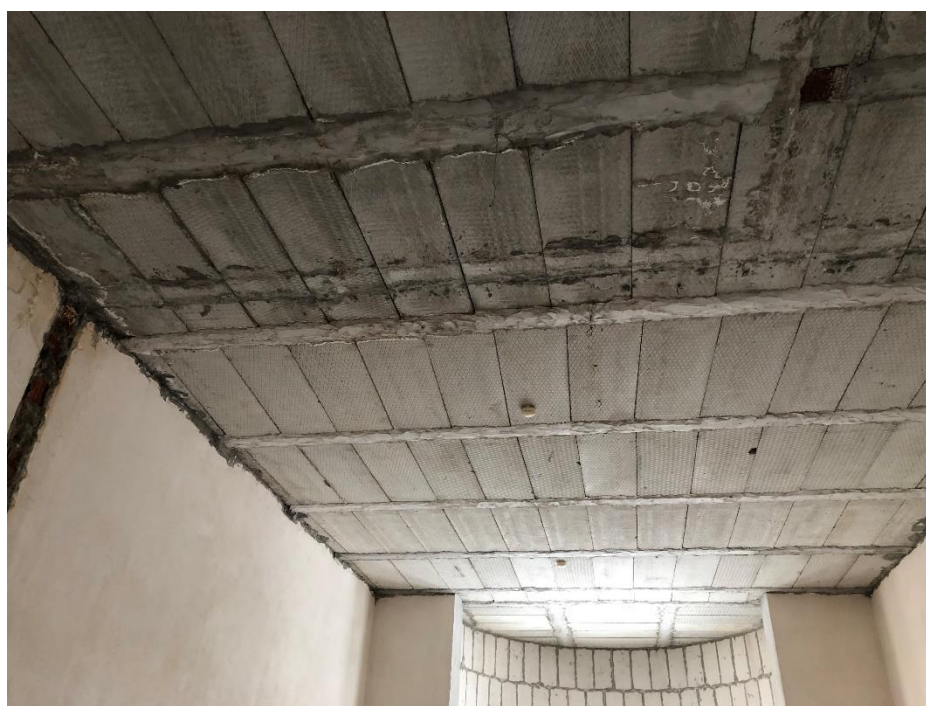
фото 15, 16

Ленинградская обл.,  
Выборгский муниципальный район,  
г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3, кв. 4  
"Жилой дом"

дата съемки: ноябрь 2021г.  
автор съемки: Андреева И.В.



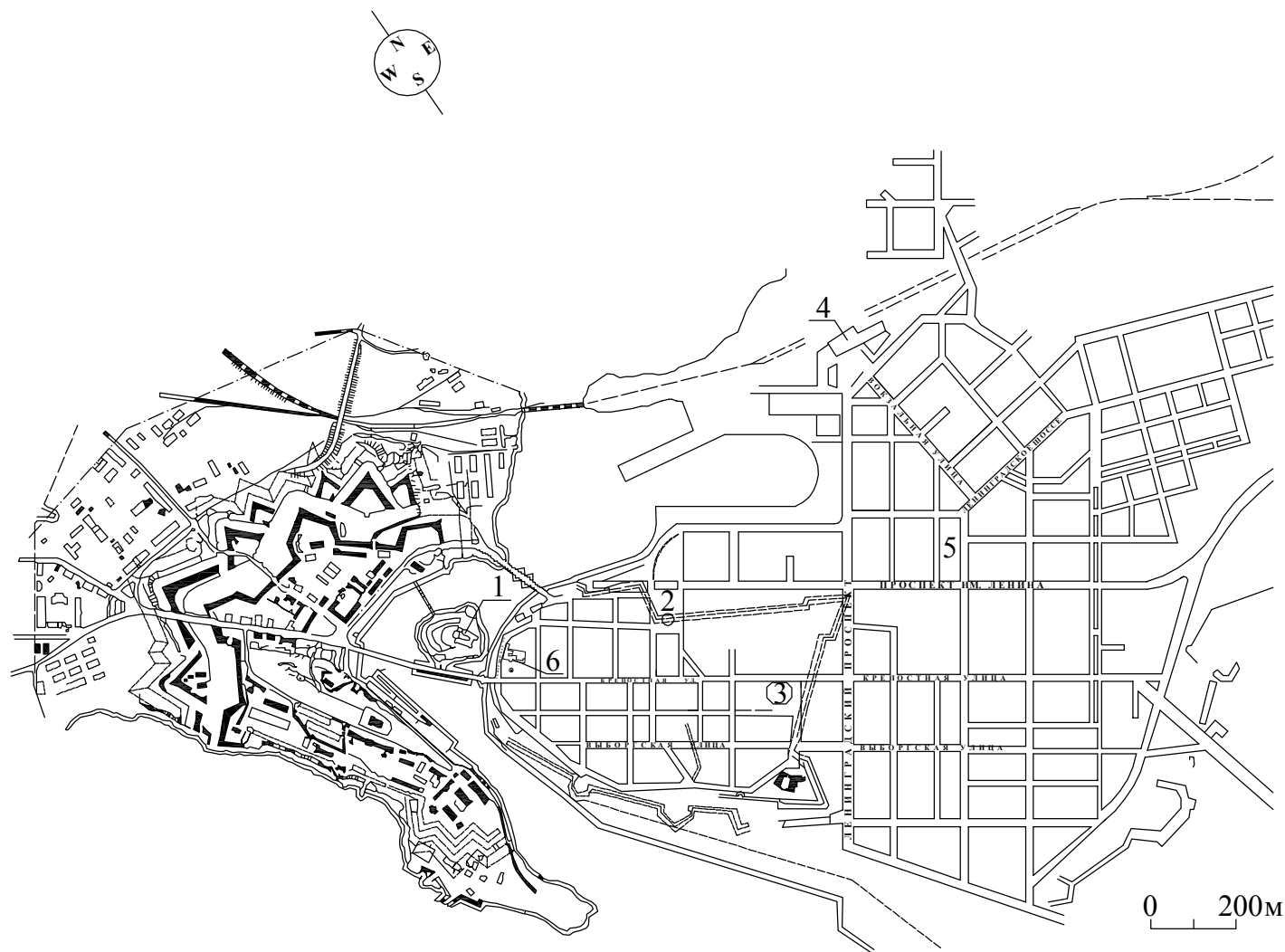
**Фото 15.** Общий вид помещения № 7. Вид с юго-западной стороны.



**Фото 16.** Фрагмент потолка помещения № 7. Вид с северо-западной стороны.

# СИТУАЦИОННАЯ СХЕМА

# ВЕДОМОСТЬ ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА ЧЕРТЕЖЕЙ



1. Замковый остров.
2. Рыночная площадь
3. Спасо-Преображенский собор
4. Ж/д вокзал
5. Красная площадь
6. Исследуемое помещение в объекте культурного наследия регионального значения "Жилой дом", по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район, г.Выборг, ул. Северный Вал, д. 3, кв. № 4.

Лист	НАИМЕНОВАНИЕ	инв. №
1.	Общие данные	№ 08336
2.	Фрагмент плана 3-го этажа (кв. № 4)	№ 08337
3.	Сечение I - I	№ 08338
4.	Зондаж 1	№ 08339

### Натурные исследования:

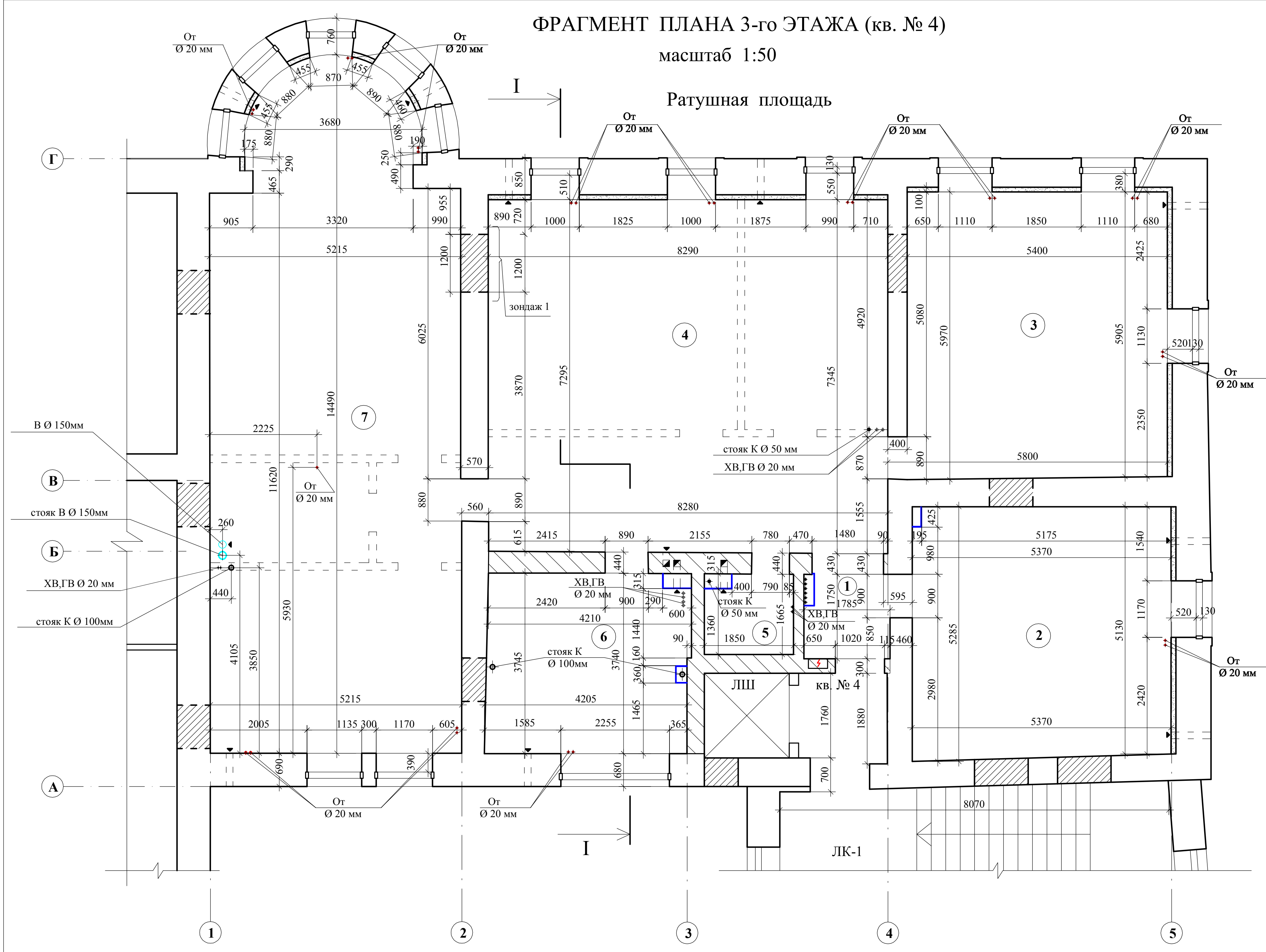
1. В настоящем разделе проекта выполнены архитектурные обмеры помещений кв. № 4 объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом", по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3.
2. Обмеры выполнены сотрудниками ООО "Спецпроектреставрация - Выборг" на основании договора № 29-2021 от 15.11.2021 г., задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации № 04-05/21-122 от 27.12.2021 г., разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации № 05-02/22-05 от 25.01.2022 г.
3. Данные обмеры входят в состав натурных исследований и позволяют выполнить следующие разделы проекта.
4. Размеры даны в мм, отметки в м.
5. За отм. + 0.000 принята отметка полов в помещении 1.
6. Обмеры выполнены при помощи металлической рулетки и лазерной рулетки "Leica DISTO" tm classic 5/ classic 5a.

						Шифр: 29-2021 гр. Лебедева Т.А			
						Заказчик: "Жилой дом", Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3, кв. №4			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проектная документация по сохранению ОКН (ремонт и приспособление помещений кв. № 4 под современное использование )	Стадия	Лист	Листов
					2022г.		НИ	1	4
									№ 08336
						Общие данные		ООО "Спецпроектреставрация- Выборг"	

# ФРАГМЕНТ ПЛАНА 3-го ЭТАЖА (кв. № 4)

масштаб 1:50

Рагушная площадь



## ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ:

№	Наименование помещений	S м2
1.	Прихожая	3,00
2.	Помещение 1	27,90
3.	Помещение 2	32,00
4.	Помещение 3	60,65
5.	Хоз. комната	2,90
6.	Совмещенный санузел	15,45
7.	Помещение 4	69,60
Итого помещения квартиры до перепланировки		211,50

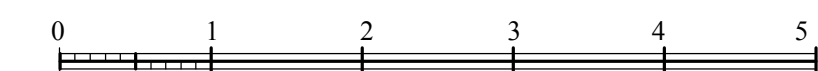
## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- исторические капитальные стены
- исторические капитальные стены с прикладом из газобетонных блоков, толщ. 100 мм
- разобранные поздние перегородки
- закладки проемов из кирпича
- поздние кирпичные стены
- существующие короба из ГКЛ по металлокаркасу (зашивка инженерных коммуникаций)

## УКАЗАНИЯ:

1. Сечение I - I см. лист № 08338.
2. Зондаж 1 см. лист № 08339.

масштаб 1:50



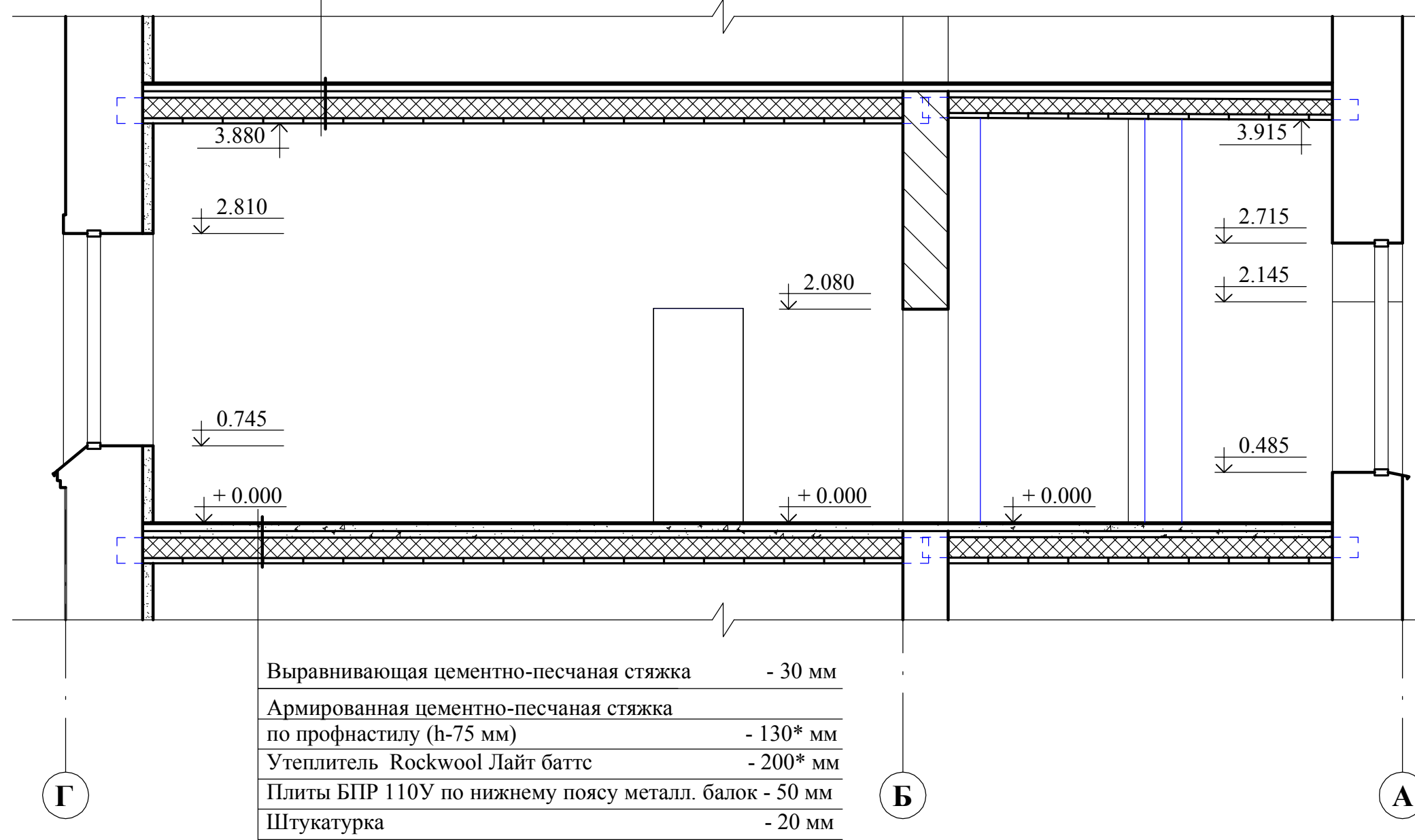
ул. Северный вал

Заказчик: гр. Лебедева Т.А						Шифр: 29 - 2021			
"Жилой дом", Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3, кв. № 4									
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проектная документация по сохранению ОКН (ремонт и приспособление помещений кв. № 4 под современное использование)	Стадия	Лист	Листов
					2022 г.		НИ	2	4
Директор		Хватова Ж.А.		<i>Хватова Ж.А.</i>					№ 08337
ГАП		Хватова Ж.А.		<i>Хватова Ж.А.</i>					
Архитектор		Андреева И.В.		<i>Андреева И.В.</i>					
Фрагмент плана 3-го этажа (кв. № 4)						ООО "Спецпроектреставрация-Выборг"			

Финишное покрытие	- 15* мм
Выравнивающая цементно-песчаная стяжка	- 30 мм
Армированная цементно-песчаная стяжка по профнастилу (h-75 мм)	- 130* мм
Утеплитель Rockwool Лайт баттс	- 200* мм
Плиты БПР 110У по нижнему поясу металл. балок	- 50 мм

### СЕЧЕНИЕ I-I

масштаб 1:50

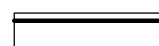

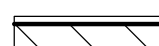



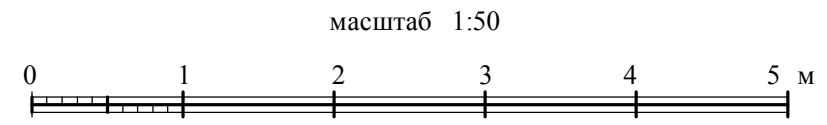
Выравнивающая цементно-песчаная стяжка	- 30 мм
Армированная цементно-песчаная стяжка по профнастилу (h-75 мм)	- 130* мм
Утеплитель Rockwool Лайт баттс	- 200* мм
Плиты БПР 110У по нижнему поясу металл. балок	- 50 мм
Штукатурка	- 20 мм




#### УКАЗАНИЯ:

1. Данный лист рассматривать совместно с листом № 08337.
2. Перекрытия находятся в удовлетворительном состоянии вскрытий не производилось. Конструкция дана предположительно.

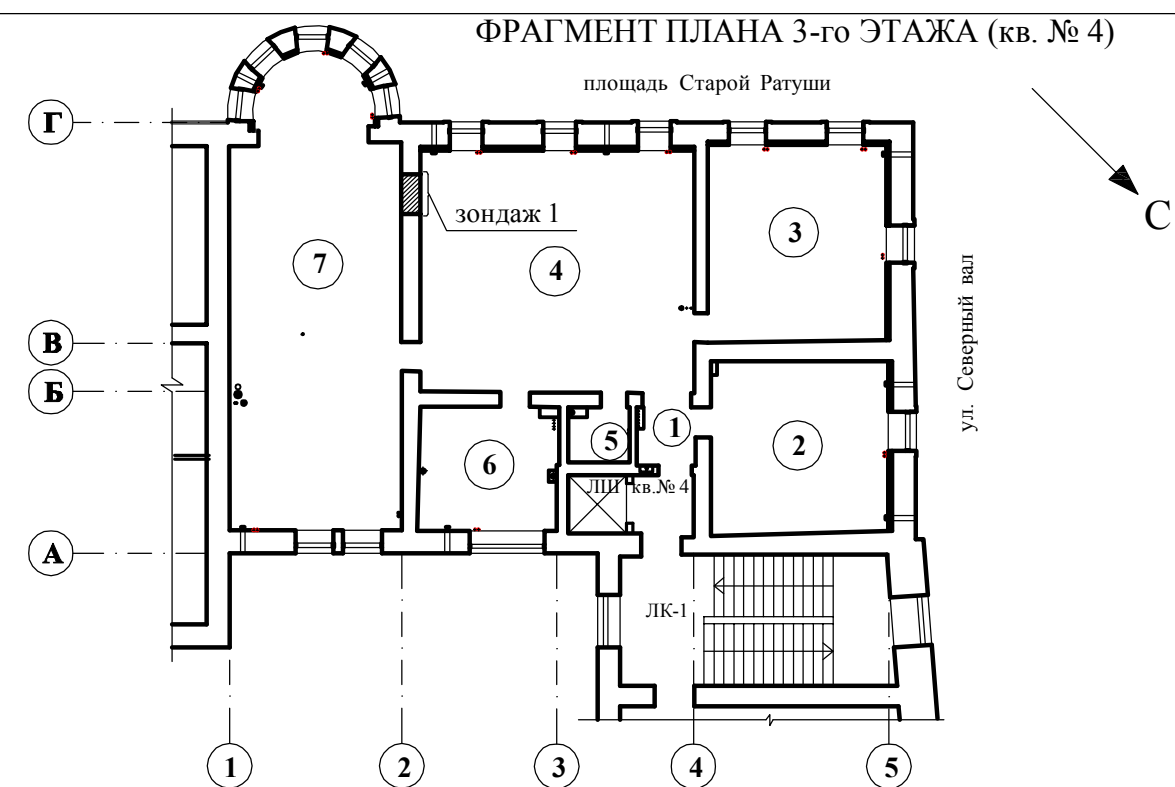
#### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - исторические капитальные стены
-  - историческая капитальная стена с прикладом из гозобетонных блоков, толщ. 100 мм
-  - поздняя кирпичная стена
-  - существующие короба из ГКЛ по металлокаркасу (зашивка инженерных коммуникаций)

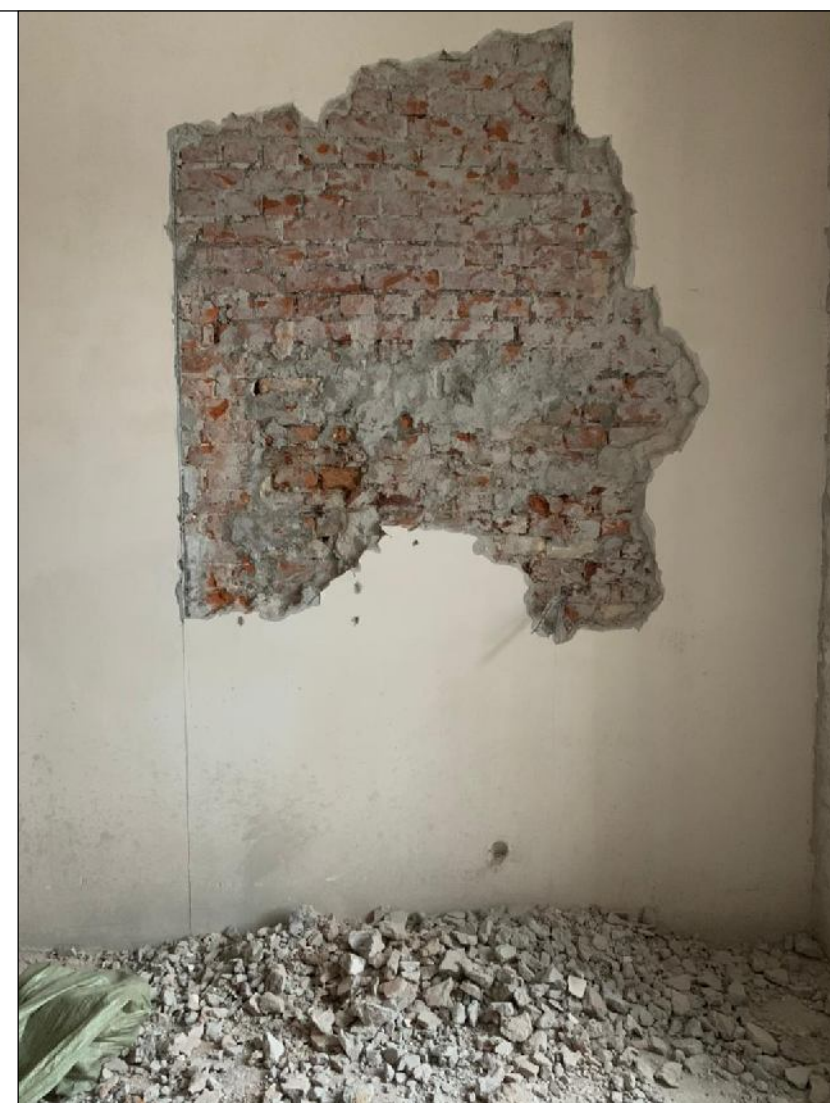


						Шифр: 29 - 2021			
						Заказчик: гр. Лебедева Т.А			
						"Жилой дом", Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3, кв. № 4			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проектная документация по сохранению ОКН (ремонт и приспособление помещений кв. № 4 под современное использование)	Стадия	Лист	Листов
					2022 г.		НИ	3	4
Директор				Хватова Ж.А.					№ 08338
ГАП				Хватова Ж.А.					
Архитектор				Андреева И.В.					
						Сечение I - I		ООО "Спецпроектреставрация-Выборг"	

**СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБСЛЕДОВАНИЯ**



**ФОТОФИКСАЦИЯ**



**АКТ ОБСЛЕДОВАНИЯ**

27 января 2022 г.

**1. ОПИСАНИЕ МЕСТА ОБСЛЕДОВАНИЯ:**

В процессе выполнения натурных исследований по помещениям кв. № 4 в объекте культурного наследия регионального значения "Жилой дом", расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, ул. Северный Вал, д. 3, был выполнен зондаж-1, в месте размещения исторического дверного проема в стене по оси 2 со стороны помещений 4 и 7.

**2. НАБЛЮДЕНИЯ ПРИ ОБСЛЕДОВАНИИ:**

После снятия штукатурного слоя обследование показало:  
 - основная кладка стены по оси 2 выполнена из полнотелого глиняного кирпича (260x125x80 мм) терракотового цвета на светло - желтом известковом растворе;  
 - закладка дверного проема шириной 1200\* мм выполнена из темно - красного глиняного кирпича (240x110x70 мм) на белом известковом растворе, заподлицо с плоскостью стены. Предположительно на всю толщину стены. Закладка оштукатурена цементным раствором;  
 - при обследовании исторического заложенного проёма перемычки не выявлено.

**3. ВЫВОДЫ:**

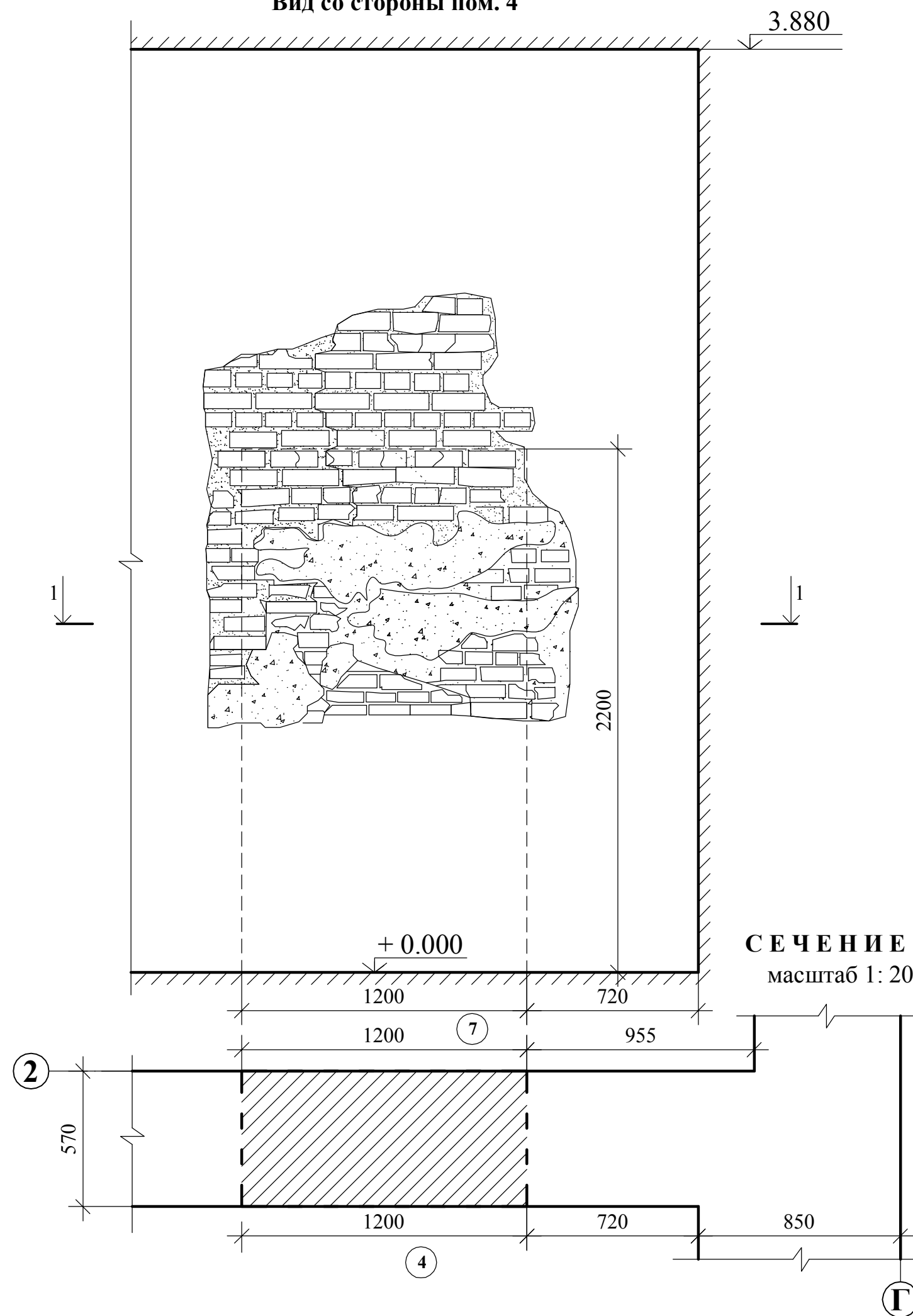
Выполненный зондаж показал:  
 Дверной проем исторический, был зафиксирован в 1897 г., на проектных чертежах арх. Э. Диппеля. Предположительно, дверной проем был заложен при послевоенном ремонте и на схематическом плане 1980 г. не зафиксирован.  
 Состояние кладки стены удовлетворительное.

4. ВИД ФИКСАЦИИ: фотографический, графический

ИСПОЛНИТЕЛЬ: *Андреева* архитектор - реставратор Андреева И.В.

масштаб 1:20

**Вид со стороны пом. 4**

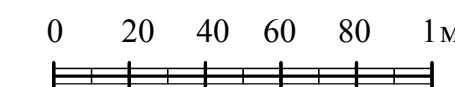


**ЗОНДАЖ 1**  
масштаб 1 : 20

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

- кирпичная кладка
- известковый раствор
- цементный раствор
- кирпичная закладка проема

масштаб 1:20



					Шифр: 29-2021 гр. Лебедева Т.А					
					Заказчик: "Жилой дом", Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3, кв. №4					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проектная документация по сохранению ОКН (ремонт и приспособление помещений кв. № 4 под современное использование)	Стадия	Лист	Листов	
					2022г.		Н.И.	4	4	
Директор				Хватова Ж.А.						
ГАП				Хватова Ж.А.						
Выполнил				Андреева И.В.						
							Зондаж 1		ООО "Спецпроектреставрация-Выборг"	

## **Раздел II. Комплексные научные исследования**

### **ТОМ III. ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**по результатам общего визуального обследования конструкций части  
жилого дома по адресу: Ленинградская обл., Выборгский район,  
г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3, кв. № 4**

## ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### 1. ВВЕДЕНИЕ

Настоящее обследование выполнено в составе проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, выполненной специалистами ООО «Спецпроектреставрация-Выборг» на основании Договора № 29-21 от 15.11.21, № 04-05/21-122 от 27.12.2022 г. и Разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия № 05-02/22-05 от 25.01.22 г (научно-исследовательские и изыскательские работы) в связи с ремонтом и перепланировкой помещений квартиры Заказчика.

Обследуемые помещения квартиры Заказчика (кв. № 4) находятся на 3-м этаже объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Северный Вал, д. 3, кв. № 4.

Целью настоящего обследования является определение технической возможности перепланировки помещений квартиры Заказчика:

- определение технического состояния несущих конструкций части здания, в которой расположена кв. № 4;
- определение технической возможности перепланировки помещений в соответствии с архитектурным разделом проекта и выдача общих рекомендаций на выполнение этих работ.

#### ***В процессе обследования выполнены следующие работы:***

- изучение исходной документации;
- визуальное обследование конструкций с вскрытием отдельных участков, выявление дефектов и повреждений по внешним признакам;
- обработка, оценка и анализ результатов обследования;
- сравнение результатов с действующими нормативно-техническими требованиями;
- выводы и рекомендации.

#### ***Обследовались конструкции, доступные к осмотру:***

- помещения кв. № 4 (3-й этаж);
- помещения кв № 2, расположенные под кв. № 4 (2-й этаж);
- помещения лестничной клетки, где расположена кв. № 4;

- наружные стены части здания, в которой расположены обследуемые помещения кв № 4.

**Исходная документация:**

1. Технический паспорт на кв. № 4.
2. Выкопировка БТИ планов этажей, представленная Заказчиком.
3. Обмерные чертежи кв. № 4, выполненные в натурном исследовании Архитектурного раздела данного проекта.
4. Проект ранее выполненной перепланировки помещений квартиры № 4 отсутствует.

Все исследования, оценка и анализ результатов выполнены в соответствии с действующими нормативными документами и Государственными стандартами РФ:

- ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия»
- СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».
- «Пособия по обследованию строительных конструкций зданий» АО «ЦНИИпромзданий»
- СП13330.2012 Актуализированная редакция СНиП II-22-81\* «Каменные и армокаменные конструкции».
- СП 63.13330.2012 Актуализированная редакция СНиП 2.03.01-84\* «Бетонные и железобетонные конструкции».
- СП 20.13330.2011 Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85. «Нагрузки и воздействия».
- СП 70.13330.2012 Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции».

Общее техническое состояние конструкций зданий в соответствии с ГОСТ Р 55567-2013 классифицируется как **исправное, работоспособное, ограниченно работоспособное, недопустимое, аварийное.**

Согласно СП13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», общее визуальное обследование выполняется для определения технического состояния основных конструкций здания с выдачей общих рекомендаций. В рамках общего визуального обследования дефекты и повреждения конструкций определяются по внешним признакам без выполнения поверочных расчетов несущих конструкций.



## 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Здание с исследуемой квартирой Заказчика располагается в историческом центре г. Выборга.

Каменное 4-х этажное здание, сложной конфигурации в плане, расположено по красной линии ул. Северный Вал. Первоначальное назначение здания: жилой дом. Перекрытия выполнены из сборных, мелкогабаритных плит БПР по металлическим двутавровым балкам. Межэтажные перекрытия не оштукатурены, состояние удовлетворительное. Крыша скатная, с организованным водостоком. Под зданием имеется цокольный этаж, подземный паркинг. Пространственная жесткость здания должна обеспечиваться перевязкой кирпичной кладки на пересечениях продольных стен с поперечными стенами и узлами сопряжения поэтажных металлических балок рам и перекрытий с продольными стенами, что должно обеспечивать совместную работу вертикальных несущих конструкций и горизонтальных дисков перекрытий.

### Основные конструкции здания:

- Наружные стены кирпичные, общая толщина 590÷610мм, отделка стен со стороны фасадов – гладкая штукатурка с покраской, со стороны помещений – дополнены кладкой из газобетонных блоков. Кладка стен выполнена из полнотелого глиняного кирпича на известково-песчаном растворе.
- Внутренние стены кирпичные, общая толщина 420÷500 мм, отделка – штукатурка. Кладка стен выполнена из полнотелого глиняного кирпича на известково-песчаном растворе.
- Перекрытие над 3-м этажом – выполнены из сборных, мелкогабаритных плит БПР по металлическим двутавровым балкам.
- Покрытие – безраспорная наклонная стропильная система. Водоотвод организованный. Покрытие кровли – кровельное железо по деревянной обрешетке.
- Цоколь – облицовка тесанными гранитными камнями с грубообработанной поверхностью, вдоль дворовых фасадов - облицовка серо-розовым гранитными блоками с обработкой поверхности под «бучарду», состояние удовлетворительное.
- Фундаменты – не обследовались.

Здание оборудовано инженерными коммуникациями от городских сетей: водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение.

### 3. ВИЗУАЛЬНОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ

#### 3.1. Помещения квартиры Заказчика (кв. № 4).

В квартире № 4 предыдущим собственником были выполнены демонтажные работы перегородок.

Для освидетельствования конструкций стен и перекрытия были вскрыты:

- зашивки стен;

#### *Результаты вскрытий*

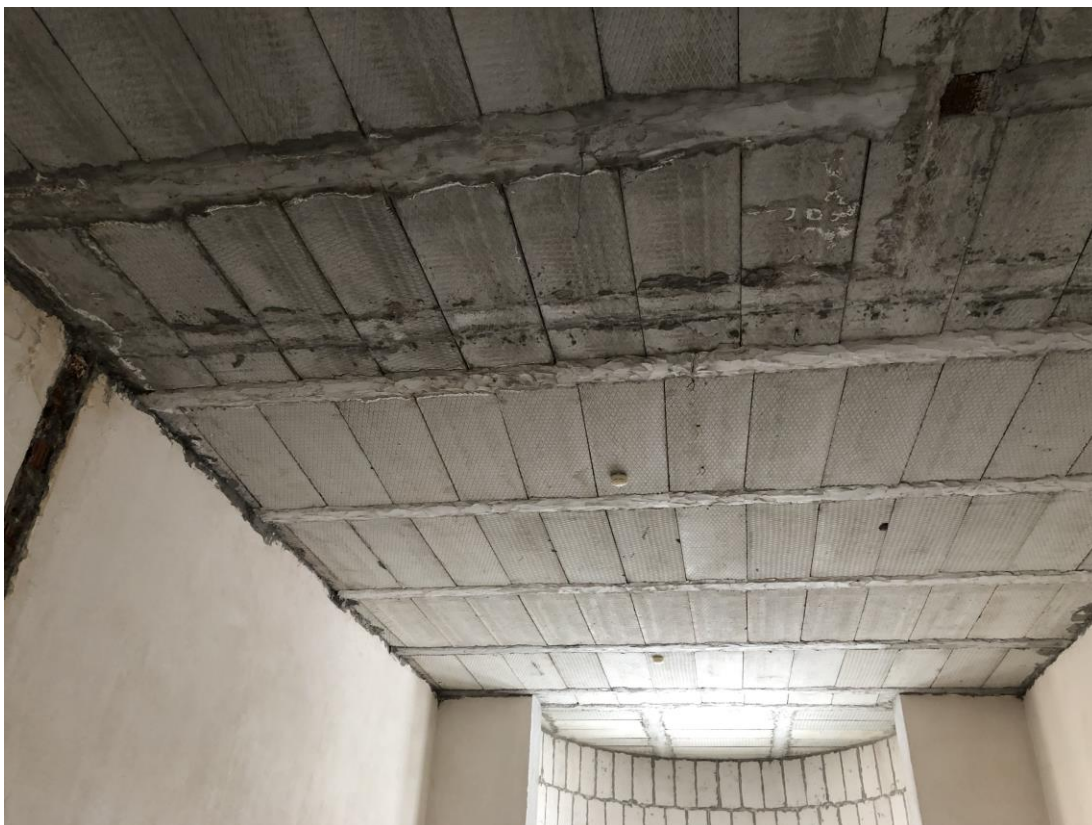
**В несущей стене по оси 2, заложенный дверной проем обнаружен, перемычка отсутствует.**



**а) Межкомнатные перегородки отсутствуют**

**б) Цементно-песчаная выравнивающая стяжка под финишную отделку.**





#### **в) нижняя поверхность перекрытий**

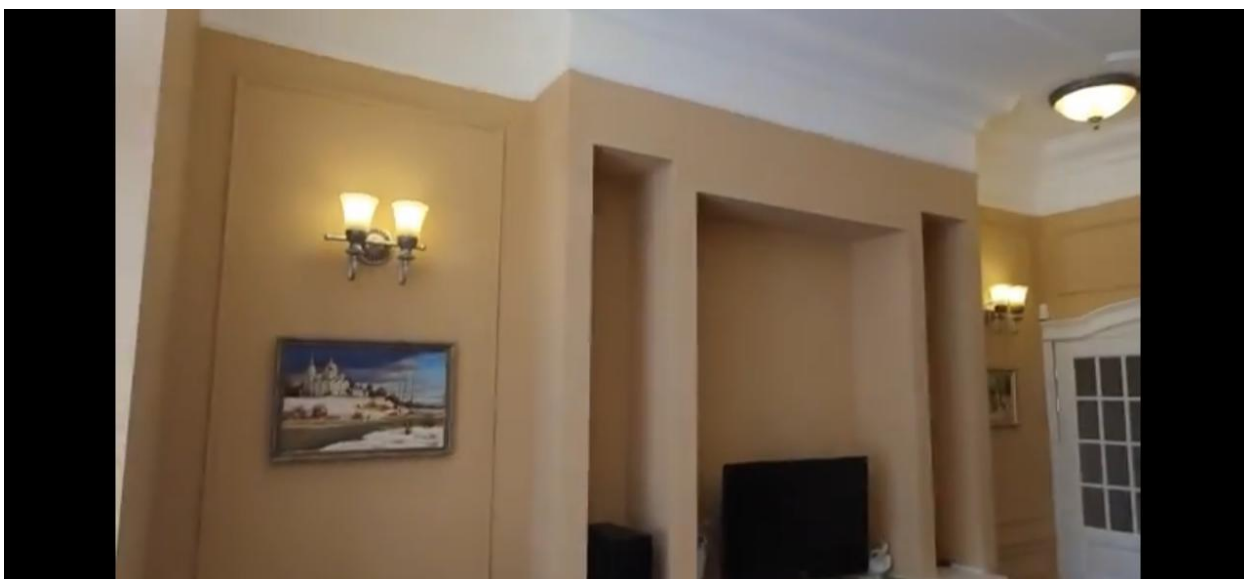
- выявлены трещины в штукатурке вдоль несущих металлических балок,
- на нижней поверхности монолитной бетонной плиты перекрытия трещин не выявлено,
- металлические балки имеют точечную коррозию.

При обследовании квартиры Заказчика, трещин в несущих конструкциях не обнаружено. Для проведения обследования квартиры верхнего этажа, в доступе было отказано.

Основные несущие конструкции в **удовлетворительном состоянии**, не требующем ремонта и усиления.

### **3.2. Помещения квартиры под кв. Заказчика (кв. № 2).**

Помещение нижней квартиры с косметическим ремонтом, в **удовлетворительном состоянии**.



### ***3.3. Помещения квартиры над кв. Заказчика (кв. № 6).***

В местах расположения сан.узлов над жилым помещением кв.№4, есть видимые протечки и подтеки. В доступе для проведения осмотра перекрытий, и фотофиксации, собственником отказано.

### 3.4. Наружные стены здания.

(соответствующие помещениям Заказчика)

Отделка стен: штукатурка гладкая, наблюдаются вертикальные волосяные трещины;

Основная поверхность окрашена в розово-бежевый цвет, элементы декора в белый;

Карнизы, тяги: декоративные карнизы, межэтажные и подоконные тяги выполнены в штукатурке - состояние не удовлетворительное (наблюдаются трещины и утраты штукатурного слоя); Декоративные наличники с подоконными и надоконными вставками различного характера и рисунка - состояние удовлетворительное.

### 3.5. Фундаменты

Скальное основание, выравнивание основания выполнено валунным камнем и колотым гранитом - состояние удовлетворительное.

## 4. ВЫВОДЫ

1. На основании анализа выполненного визуального обследования в соответствии с СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» и ГОСТ 55567-2013 можно сделать следующие выводы:

а) состояние несущих стен здания в обследуемой квартире Заказчика (№ 4) является **работоспособным**;

б) состояние перекрытия под обследуемой квартирой Заказчика (№ 4) является **работоспособным**;

в) состояние перекрытия над обследуемой квартирой Заказчика - не обследовалось;

**Работоспособное состояние** - категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается.

2. Техническая возможность перепланировки занимаемых кв. № 4 помещений имеется. В процессе перепланировки возможно выполнение

следующих работ в соответствии с листом 2 Архитектурного раздела проекта:

- раскрытие и оборудование дверного проема;
- в случае монтажа перегородок устройство новых из ГКЛ по металлическому каркасу с заполнением минераловатными плитами.

При выполнении ремонтных и перепланировочных работ в помещениях кв. № 4 следует:

- Не допускать динамических нагрузок на существующие конструкции здания, работы вести специальным оборудованием, пилами с алмазными дисками и вручную.
- В процессе ремонтных работ не допускать превышение допустимых нагрузок на  $1\text{ м}^2$  перекрытия –  $150\text{ кг/м}^2$  для жилых помещений в соответствии с СП 20.13330.2011 «Нагрузки и воздействия».
- Все работы выполнять в соответствии с требованиями СП 70.13330.12 «Несущие и ограждающие конструкции».

**Выполнение строительных работ должна осуществлять организация, имеющая лицензию и опыт проведения подобных работ в существующем и эксплуатируемом здании. Все строительные работы выполняются только после получения разрешения в соответствующих организациях.**

Инженер-конструктор



Лобанова И.А.