

**Акт**

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом»,**

**по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район,  
г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4**

-

**«Научно-проектная документация для производства работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом»»  
(Шифр: КРМ-21/129-ВЖ4).**

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией в составе, Дубинин И.В., Курленьиз Г.А., Николаева В.Н. на основании договоров №№ 2021-129-Э-ГИКЭ-1, 2021-129-Э-ГИКЭ-2, 2021-129-Э-ГИКЭ-3 на проведение государственной историко-культурной экспертизы (Приложение № 5).

**1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы**

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период в период с «01» сентября 2021 года по «15» мая 2022 года;

**2. Место проведения экспертизы:** г. Санкт-Петербург, г. Выборг**3. Заказчик экспертизы:** ООО «Коневские Реставрационные Мастерские»

Юридический адрес: 191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 59-А-36.

ИНН 7840336841

Генеральный директор Грубина Е.В.

**4. Сведения об экспертах:**

Председатель экспертной комиссии:

Дубинин Иван Витальевич, образование высшее (Уральская государственная архитектурно-художественная академия), специальность «Архитектура», стаж работы 15 лет, место работы ООО «НИВАД», генеральный директор. Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МК РФ № 996 от 25.08.2020 г. и №142 от 04.02.2021 г.). Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;

- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации, либо объектам всемирного культурного и природного наследия;

- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в

статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;

- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;
- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- проекты зон охраны объекта культурного наследия;
- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Николаева Вероника Николаевна, образование высшее (Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет), специальность «Архитектура», стаж работы 20 лет, место работы ООО «АВЕРО ГРУПП», главный архитектор. Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МК РФ № 996 от 25.08.2020 г.). Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;
- проекты зон охраны объекта культурного наследия;
- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия

Член экспертной комиссии:

Курленьиз Галина Александровна, образование высшее (Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, диплом ВСГ № 1265104, выдан 25.06.2008 г.), архитектор-реставратор, стаж работы 14 лет, место работы: генеральный директор ООО «НИиПИ Спецреставрация». Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МК РФ № 996 от 25.08.2020 г.). Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;

- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

**5. Информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении:**

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 15.07.2009 г. №569.

Эксперты предупреждены, что в соответствии с законодательством Российской Федерации несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в акте государственной историко-культурной экспертизы.

**6. Цели и объекты экспертизы**

*6.1. Цели проведения государственной историко-культурной экспертизы:*

Определение соответствия проектной документации «Научно-проектная документация для производства работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом»» (Шифр: КРМ-21/129-ВЖ4), выполненной ООО «Коневские Реставрационные Мастерские» в 2021 г., требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

*6.2. Объекты государственной историко-культурной экспертизы:*

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия «Научно-проектная документация для производства работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом»» (Шифр: КРМ-21/129-ВЖ4), выполненная ООО «Коневские Реставрационные Мастерские» в 2021 г.

**7. Перечень документов, представленных заявителем:**

1. «Научно-проектная документация для производства работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом»» (Шифр: КРМ-21/129-ВЖ4)

2. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 20.12.2018 г. №01-03/18-593 о включении выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Железнодорожная ул., д. 4, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения, утверждении границ его территории и установлении предмета охраны. (Приложение № 2)

3. Копия задания 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 29.06.2021 №04-05/21-44. (Приложение № 1)

## **8. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы:**

Обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результат государственной историко-культурной экспертизы, отсутствуют.

## **9. Сведения о проведенных исследованиях с указанием примененных методов, объема и характера выполненных работ и их результатов:**

В рамках государственной историко-культурной экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

– визуальное обследование объекта культурного наследия, выполнена фотофиксация объекта в необходимом объеме; оформлен альбом фотофиксации со схемой и аннотациями. (Приложение №4);

– архивно-библиографические исследования, необходимые для подтверждения обоснованности принятых проектных решений, по результатам которых составлен альбом исторической иконографии (Приложение №3) и краткая историческая справка;

– анализ документов, предоставленных заказчиком; документации выявленной при проведении экспертизы.

– анализ представленной заказчиком проектной документации с целью определения соответствия принятых проектных решений требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

По результатам проведенной экспертизы:

– обоснована возможность реализации рассматриваемых проектных решений с учетом сохранения предмета охраны.

## **10. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований:**

### *10.1. Собственник или пользователь объекта:*

Рассматриваемый объект культурного наследия является многоквартирным жилым домом.

Представитель собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом культурного наследия регионального значения «Жилой дом» – управляющий Некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» А.Л. Воропаев.

### *10.2. Краткие исторические сведения (время возникновения, даты основных изменений объекта):*

В начале XX в. были сформированы несколько участков вдоль Железнодорожной улицы, один из них под № 114 принадлежал Ф. И. Сергееву, который был владельцем табачной фабрики, пивоваренного завода и оптово-торговой фирмы.

В 1906 г. для проектирования нового доходного дома был приглашен уже признанный Выборгский архитектор Пааво Уотила. Был разработан проект двух зданий на участке – лицевого и дворового корпусов, проект был осуществлен. Работами по строительству руководил К. Массинен и Е. Виртанен.

Лицевое здание (рассматриваемое здание) имело подвал, четыре этажа и мансарду. Лицевой фасад был решен в крупных формах, за счет которых здание выглядит монументальным. Первый этаж визуально объединен с подвальным отделкой и ритмом

проемов, что визуально увеличивает его высоту. Со второго этажа вверх идут ризалиты, объединяющие по две крайние оси фасада. Центр здания подчеркнут строеными окнами, парадным входом, эркерами и высокой башней с круглым куполом. При строительстве первоначально запроектированный декор фасада был упрощен, но все же включал в себя многочисленные вставки с растительным орнаментом.

В подвальных помещениях располагались склады, на первом этаже – конторы и офисы. Операционный зал на первом этаже считался одним из лучших и современных интерьеров, спроектированных Утилой. Декор был тканевый, в тоже время практичный, вызывавший удивление посетителей. Справа от зала находился кабинет владельцев, отделенный стеклянной стеной от другого офиса, рядом с этим - торговый зал, где деловые партнеры совершали свои сделки. Рядом с офисом владельцев находилась также небольшая приемная хозяев и хранилище. Существовало второе хранилище, соединенное с залом чайной комнатой персонала. На этом этаже еще есть другое офисное помещение для отдела доставки, комната сортировки хранения чая, а также комнаты для хранения тканей, соединенное лифтом с подвалом. В подвале находится архив, комната и четыре просторные кладовые. Здание было оборудовано современной отопительной установкой и вентиляционным оборудованием. Также в этом здании размещались: Бельгийское консульство, офисы по продаже акций, пиломатериалов Ernst Lardot, адвокатская контора П. Салминена, офисы фирмы по поставке и экспорту круглого леса.

На втором, третьем и четвертом этажах находились жилые квартиры.

О судьбе здания после 1917 г. известно не много. Оно сохраняло первоначальную функцию квартир и офисов.

В годы Зимней и Великой отечественной войны дом Сергеева не пострадал. В июне 1944 г. одним из важных разрушений уличного корпуса стала утрата центральной башнеобразной надстройки уличного фасада, а также повреждения крыши. В послевоенное время здание было отремонтировано, но башня не была восстановлена. При замене заполнения оконных проемов рисунок расстекловки утрачен (на дворовых фасадах рисунок частично сохранился).

Согласно планам БТИ 1997 г. в советское время часть подвальных помещений была оборудована под столовую, а помещения 1 и второго этажей переданы под детский сад. Верхние этажи выполняли по-прежнему функции жилых помещений, но были перепланированы, получив коридорную систему; при сравнении исторических чертежей и поэтажных планов 1997 г. можно сделать вывод о сохранности основных объемов и лестничных клеток, и утрате планировки, сформированной некапитальными перегородками.

В начале XXI в. Помещения двух нижних этажей использовались под офисы различных организаций, в частности на втором этаже размещается ОАО «Управляющая компания по ЖКХ». Подвалы здания затоплены. Верхние этажи сохранили свою первоначальную жилую функцию. Историческая планировочная структура помещений здания частично изменена.

Согласно паспорту дома, из официальных открытых источников, здание введено в эксплуатацию в 1940 г., ремонт фасадов и крыши проведен в 2018 и 2019 гг.

### *10.3. Описание объекта, современное состояние:*

Жилой дом с коммерческими помещениями. Четырехэтажный с подвалом, кирпичный. Фундаменты ленточные бутовые. Стены наружные – кирпичные, оштукатуренные. Перекрытия железобетонные по металлическим балкам. Стены внутренние кирпичные, перегородки деревянные. Крыша – деревянные стропила,

деревянная обрешетка, металл. Окна частично деревянные, металлопластиковые. Двери металлические, деревянные филенчатые.

Здание используется по назначению и имеет следующие типы помещений: жилые (квартиры), места общего пользования (МОП), вспомогательные, чердачное и подвальное помещение, детский сад и столовая.

В здание выполнен кабельный ввод трехфазной сети напряжением 380 В, частотой 50 Гц, некоторые собственники квартир выполнили обособленный ввод 220 В в квартиру. Категория электроснабжения - III. Электроснабжение жилых помещений и МОП: кабель от сети 380 В приходит на ВРУ 0,4 кВ, установленный в помещении электрощитовой с тыльной стороны здания под лестничным маршем на 2 этаж 1 подъезда. От ВРУ выполнена прокладка кабеля 0,4 кВ до коммерческих помещений. Электроснабжение силового щита с учетом электроэнергии для потребителей детского сада и столовой выполняется от КТП расположенной в непосредственной близости от объекта. Питание потребителей квартир и электроснабжение МОП дома осуществляется от групп существующего ВРУ. Собственники квартир 7 и 8 выполнили отдельное подключение 220 В от стороннего источника питания – данные о подключении отсутствуют. Общедомовой прибор учета установлен в электрощитовой рядом с щитом ВРУ. Прибор учета электроэнергии освещения МОП отсутствует. Квартиры 3 и 4 этажей, за исключением квартир 7 и 8, преобразовали свою недвижимость в коммунальное жилье, с установкой в каждой комнате квартиры счетчика электроэнергии. Подключение комнат квартиры №2 третьего этажа выполнено от дополнительно установленного этажного щитка с автоматическими выключателями и счетчиком с питанием от ВРУ по основной подъездной магистрали. Комнаты в остальных квартирах подключены от основной распределительной сети подъезда без защитных аппаратов. Питающие кабельные линии от ВРУ до квартир проложены: скрыто под слоем штукатурки, открыто с креплением скобами, открыто в ПВХ кабель-каналах, в гофрированных трубах, подвесом с креплением в двух точках на расстоянии 2-3м друг от друга. Распределительная сеть от основной подъездной магистрали к квартирам и комнатам проложена под слоем штукатурки, а также открыто с фиксацией скобами и без фиксации. Узел ввода 220 В квартир/комнат – счетчик с аппаратом защиты.

Освещение мест общего пользования осуществляется с подключением к основной питающей магистрали подъезда, кабель сети освещения проложен скрыто/открыто/в ПВХ кабель-каналах.

#### **11. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы:**

*Нормативные акты:*

- Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ);

- Постановление Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;

- Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 16.10. 2015 г. №338-01-39-ГП «Методические рекомендации по разработке научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

- ГОСТ Р 55528-2013 «Национальный стандарт Российской Федерации. Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общее требования»

- ГОСТ Р 55567-2013 «Национальный стандарт Российской Федерации. Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общее требования»

- СП 256.1325800.2016 «Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа»

- СП 76.13330.2016. Свод правил. Электротехнические устройства.

*Архивные и библиографические источники:*

1. Meurman O.-I. Kaupunkiasutuksen laajeneminen ja kaupungin rakentaminen // Viipurin kaupungin historia. Osa IV. Lappeenranta, 1981. S. 152
2. Гардберг К.Й. Посвящение 600-летию городского статуса Выборга // Страницы Выборгской истории. Книга 2. СПб., 2004
3. Кауппи У.-Р., Мильчик М. Выборг. Столица Старой Финляндии / Ред. М. Инбар. Хельсинки, 1993.
4. Неувонен П., Пёюхья Т., Мустонен Т. Выборг. Архитектурный путеводитель / Пер. Л. Кудрявцевой. Выборг: «СН», 2008.
5. Мысько А.С. Архитектура Выборга в эпоху модерна. СПб.2014 г.
6. Мильчик М.И. Этапы градостроительной истории Выборга и библиотека А. Аалто // Градостроительное искусство. Новые материалы и исследования. Вып. 1. М, 2007.
7. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации, обосновывающей проведение работ по сохранению объекта культурного наследия «Жилой дом», выполненной ООО «Неолик», 2018 г.

*Интернет-ресурсы*

8. Архив г. Миеккели. <http://digi.narc.fi/digi/dosearch.ka?new=1&haku=Piispankatu>
9. <https://pastvu.com/ps>
10. <http://www.etomesto.ru/>
11. [https://vk.com/wiborg\\_history](https://vk.com/wiborg_history)
12. Информация из проекта «Виртуальный Выборг» под руководством Ю. Ланкинена, г. Тампере, [virtuaaliviipuri.fi](http://virtuaaliviipuri.fi).

## **12. Описание проектных решений, анализ представленной на экспертизу документации по сохранению объекта культурного наследия:**

Представленная на экспертизу проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Научно-проектная документация для производства работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом»» (Шифр: КРМ-21/129-ВЖ4), разработана ООО «Коневские Реставрационные Мастерские» в 2021 г. на основании задания Комитета по культуре Ленинградской области от 29.06.2021 №04-05/21-44 и Задания на проектирование НО «Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области».

ООО «Коневские Реставрационные Мастерские» имеет лицензию Министерства культуры РФ на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ от 09 августа 2012 г.

№ МКРФ 00123 (переоформлена на основании приказов № 502 от 02.03.2016 г., № 2269 от 20.12.2018 г., № 258 от 20.02.2020 г.).

Проектные решения были проанализированы на предмет влияния их на утвержденный перечень предмета охраны объекта культурного наследия.

#### *12.1. Предварительные работы. Комплексные научные исследования.*

Проект содержит необходимые исходно-разрешительные документы, включая лицензию проектной организации, задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия комитета по культуре Ленинградской области. Акт определения влияния видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия составлен по утвержденной форме, содержит необходимые данные о состоянии объекта перед проектированием, состав предполагаемых работ и заключение о том, что данные работы не оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта (КРМ-21/129-ВЖ4-ИРД).

В ходе предварительных исследований выполнена фотофиксация фасадов и помещений с существующими инженерными сетями (КРМ-21/129-ВЖ4-ФФ).

В разделе комплексных научных исследования приведена краткая историческая справка по объекту культурного наследия с альбомом исторической иконографии. Краткий исторический анализ объекта дает сведения об изменении в пользовании объекта за время его существования, описание ремонтов и перестроек (КРМ-21/129-ВЖ4-ИС).

В рамках комплексных научных исследований выполнено инженерно-техническое обследование системы электроснабжения (КРМ-21/129-ВЖ4-ТО). Инженерное обследование электрооборудования и электропроводки внутри квартир жильцов в рамках данной работы не производилось. На основании проведенной работы были сделаны следующие выводы:

- По результатам выполненного обследования выявлено, что система электроснабжения, от воздушного ввода 0,4 кВ до квартирных узлов ввода 220 В, требует замены.

- Оборудование и материалы изношены и имеют дефекты.

- Системы электроснабжения здания не соответствуют требованиям нормативных документов в области обеспечения надежности электроснабжения и пожарной безопасности.

- Свободный доступ к электрическим щитам и аппаратам;

- Часть оборудования морально устаревшее;

- Сети электроснабжения выполнены кабелем с алюминиевыми жилами;

На основании исследований были даны следующие рекомендации:

- Замена оборудования

- Привести систему электроснабжения в соответствии с действующими требованиями и нормами.

- Разместить щитовое оборудование согласно пожарным требованиям и нормам безопасности.

- Заменить электропроводку на кабель с медными жилами.

В техническом обследовании также представлена фотофиксация и схемы существующих электросетей в интерьерах здания.

В ходе инженерного обследования составлена ведомость дефектов и повреждений.



Учитывая, что проектируемые работы выполняются только в интерьерах здания, обмерные чертежи фасадов не выполнялись. В графической части комплексных научных исследований представлены планы здания с нанесенными трассами инженерных сетей (также КРМ-21/129-ВЖ4-ТО).

*Состав предпроектных работ и комплексных научных исследований соответствует Заданию на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 29.06.2021 №04-05/21-44. Все необходимые предварительные работы и комплексные научные исследования выполнены в полном объеме, полученная в ходе исследований информация является основанием для принятия проектных решений.*

## 12.2. Проект

Проектные работы по реконструкции системы внешнего электроснабжения не входят в объем документации.

Проектная документация затрагивает внутреннее силовое электрооборудование и электрическое освещение жилой части здания.

Капитальный ремонт квартирных потребителей в рамках данного проекта не рассматриваются. Так же не предусматривается капитальный ремонт помещений столовой, детского сада – электроснабжение данных потребителей выполнено по отдельному вводу от КТП.

Проектом предусмотрены следующие мероприятия на территории объекта:

- Монтаж распределительных сетей и сетей освещения:
  - пробивка и сверление отверстий в стенах и перекрытиях
  - монтаж труб
  - затягивание кабеля в трубы
  - заделка отверстий
- Монтаж распределителей от ГРЩ до этажных щитков:
  - пробивка и сверление отверстий в стенах и перекрытиях
  - монтаж труб
  - затягивание кабеля
    - Сборка щита ГРЩ
    - Установка ГРЩ и ППУ
    - Монтаж светильников
    - Демонтаж старого щитового оборудования
    - Демонтаж старого светотехнического оборудования
    - Демонтаж кабельной продукции
    - Монтаж молниезащиты:
      - установка крепежа
      - монтаж молниеприемников на кровле
      - монтаж опусков
      - присоединение опусков к заземлению

Работы проводятся в интерьерах лестничных клеток и в подвале здания, т.е. помещениях не имеющих предметов охраны.

Кабель прокладывается открыто, в металлических трубах, соответственно. В части проектных решений (КРМ-21/129-ВЖ4-ИОС) представлены чертежи планов всех этажей с показанием электроприборов и трасс кабелей и проводки.

В пояснениях представлены сведения о энергопринимающих устройств и их мощности, описание решений по обеспечению электроэнергией электроприемников, описание мест расположения приборов учета используемой электрической энергии и устройств сбора и передачи данных от таких приборов, перечень мероприятий по заземлению (занулению) и молниезащите, сведения о типе, классе проводов и осветительной арматуры, описание системы рабочего и аварийного освещения и др. (КРМ-21/129-ВЖ4-ОПЗ).

Проектом организации реставрации (КРМ-21/129-ВЖ4-ПОР) предусмотрены решения по организации производства и ремонтных работ, включающие описание требований и условий по ведению работ, очередь и сроки производства работ, определение этапов выполнения реставрации, мероприятия по охране окружающей среды и труда.

### **13. Обоснование вывода:**

Основная задача проекта – устранение неудовлетворительного состояния электрических сетей и оборудования.

Проектом не предусмотрено изменение архитектурных, конструктивных и объемно-планировочных решений здания.

В интерьерах, где предусмотрен основной объем работ по замене электросетей, предмет охраны в части декоративного решения и предметов ДПИ отсутствует. Предусмотренные проектом решения обеспечивают сохранность конструктивной системы, таким образом, предмет охраны в части «архитектурных и конструктивных характеристик» (исторические капитальные стены, исторические отметки межэтажных перекрытий, исторические габариты помещений, первоначальные лестницы) не нарушается.

Анализ проектной документации «Научно-проектная документация для производства работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом»» (Шифр: КРМ-21/129-ВЖ4), выполненной ООО «Коневские Реставрационные Мастерские» в 2021 г., показал, что данные решения:

- выполнены на основе комплексных исследований и предпроектных изысканий;
- направлены на создание условий для дальнейшего использования объекта культурного наследия по его первоначальной функции (как культовое сооружение).
- отвечают требованиям государственной охраны объекта культурного наследия, а именно необходимости проведения комплекса ремонтно-реставрационных работ без изменения особенностей, составляющих предмет охраны объекта (конструктивное, объемно-пространственное, архитектурно-художественное, декоративное решение).
- состав работ соответствует заданию на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 29.06.2021 №04-05/21-44.

*Данные проектные решения являются необходимыми мерами для обеспечения сохранности объекта культурного наследия.*

### **Вывод**

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Научно-проектная документация для производства работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом»» (Шифр: КРМ-21/129-ВЖ4), выполненная ООО «Коневские Реставрационные

Мастерские» в 2021 г., соответствует (**положительное заключение**) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Председатель экспертной комиссии Дубинин И.В.

Ответственный секретарь экспертной комиссии Николаева В.Н.

Эксперт Курленьиз Г.А.

*(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)*

#### **14. Дата оформления заключения экспертизы**

Дата подписания экспертизы: 15.05.2022 г.

#### **15. Перечень приложений к заключению экспертизы**

Приложение № 1. Копия задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;

Приложение № 2. Копия решения органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в реестр, утверждении границ его территории и установления предмета охраны;

Приложение № 3. Историческая справка. Иконографические материалы;

Приложение № 4. Материалы фотофиксации;

Приложение № 5. Копии договоров с экспертами;

Приложение № 6. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

**К акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы  
проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного  
наследия регионального значения «Жилой дом»,  
по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район,  
г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4**

**Копия задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия**

СОГЛАСОВАНО:

УТВЕРЖДАЮ:

Управляющий Некоммерческой организацией  
«Фонд капитального ремонта  
многоквартирных домов Ленинградской  
области»

(должность, наименование организации)

А.Л. Воропаев  
(подпись) (Ф.И.О.)

" " 2021 г.  
М.П.

Заместитель председателя комитета по  
сохранению культурного наследия  
Ленинградской области

(должность, наименование органа охраны объектов культурного наследия)

Г.Е. Лазарева  
(подпись) (Ф.И.О.)

" " 2021 г.  
М.П.

## 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 29.06.2021 № 04-05/21-44

1. Наименование и категория историко-культурного значения объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр), или наименование выявленного объекта культурного наследия:

Объект культурного наследия регионального значения  
«Жилой дом»

2. Адрес места нахождения объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия по данным органов технической инвентаризации:

Ленинградская область, Выборгский муниципальный район  
(субъект Российской Федерации)

г. Выборг  
(населенный пункт)

улица	Железнодорожная	д. 4	корп./стр.	-	офис/кв.	-
-------	-----------------	------	------------	---	----------	---

3. Сведения о собственнике либо ином законном владельце объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия:

Собственник (законный владелец):

Представитель собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (протокол общего внеочередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 14.04.2021 № б/н) - управляющий Некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» А.Л. Воропаев

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

Адрес места нахождения:

Санкт-Петербург  
(субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург  
(населенный пункт)

улица	Профессора Качалова	д. 7	лит.	А	офис/кв.	-
-------	---------------------	------	------	---	----------	---



СНИЛС																				
ОГРН/ОГРНИП	1	1	3	4	7	0	0	0	0	2	0	0	7							
Ответственный представитель:	Воропаев Андрей Леонидович (фамилия, имя, отчество (при наличии))																			
Контактный телефон:	8 (812) 320-99-15																			
Адрес электронной почты:	reg.operator@lokaprem.ru																			

4. Сведения об охранном обязательстве собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия: на дату выдачи настоящего задания охрannое обязательство не утверждалось

Дата	10.05.2017
Номер	01-04/17-121
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	Комитет по культуре Ленинградской области

5. Реквизиты документов об утверждении границы территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия:

Приказ комитета по культуре Ленинградской области от 20.12.2018 № 01-03/18-593

6. Реквизиты документов об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия, описание предмета охраны:

Приказ комитета по культуре Ленинградской области от 20.12.2018 № 01-03/18-593

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 ремонтно-реставрационные работы (Оценка технического состояния и проектирование капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, являющегося объектом культурного наследия, расположенного на территории Выборгского муниципального района Ленинградской области) на объекте культурного наследия регионального значения «Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Железнодорожная, дом 4, согласованная письмом комитета по культуре Ленинградской области № 01-10-3082/2018-0-1 от 16.02.2018

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.

<b>Раздел 2. Комплексные научные исследования:</b>	
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);</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</p>	<p>-----</p>

<p>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 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>4.2.1. Уточнение проектных решений по результатам раскрытий в процессе производства ремонтно-реставрационных работ.</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><b>Раздел 5. Научно-реставрационный отчет:</b></p> <p>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»</p>	

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 культуре Ленинградской области от 27.01.2020 № 01-03/20-17 (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 27.01.2020 № 01-03/20-18.

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

\_\_\_\_\_  
(должность, наименование  
органа охраны объектов  
культурного наследия)

  
(Подпись)

\_\_\_\_\_  
М.Е. Риннус  
(Ф.И.О. полностью)

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**

**К акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы  
проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного  
наследия регионального значения «Жилой дом»,  
по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район,  
г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4**

**Копия решения органа государственной власти  
о включении объекта культурного наследия в реестр, утверждении границ его  
территории и установления предмета охраны**



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
КОМИТЕТ ПО КУЛЬТУРЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

---

ПРИКАЗ

«20» декабря 2018 г.

№ 01-03/18-593  
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. Железнодорожная, д. 4**

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. Железнодорожная, д. 4 (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

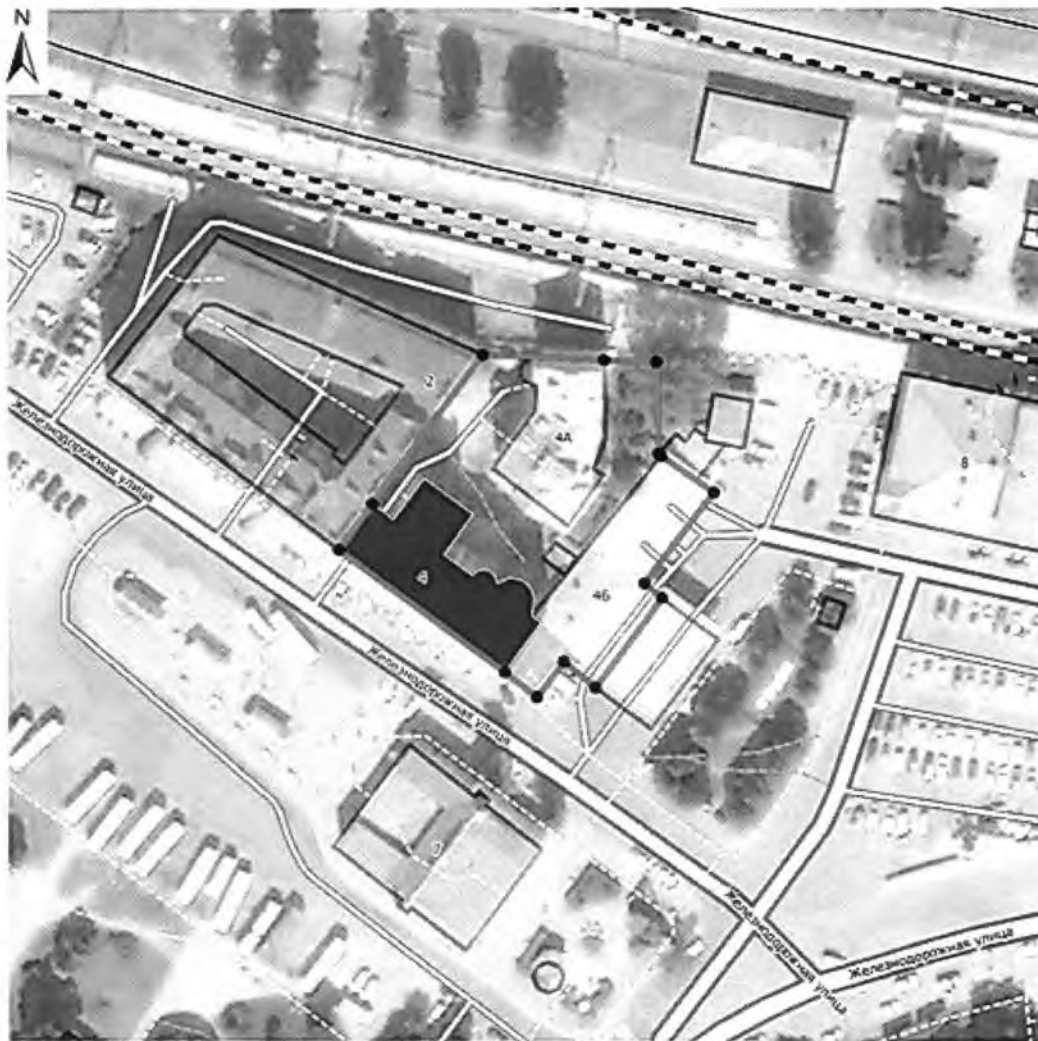


Е.В. Чайковский



Приложение 1  
к приказу комитета по культуре  
Ленинградской области  
от «*20*» *декабря* 2018 г.  
№ *01-03/18-593*

**Границы территории объекта культурного наследия регионального значения  
«Жилой дом» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный  
район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4**

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

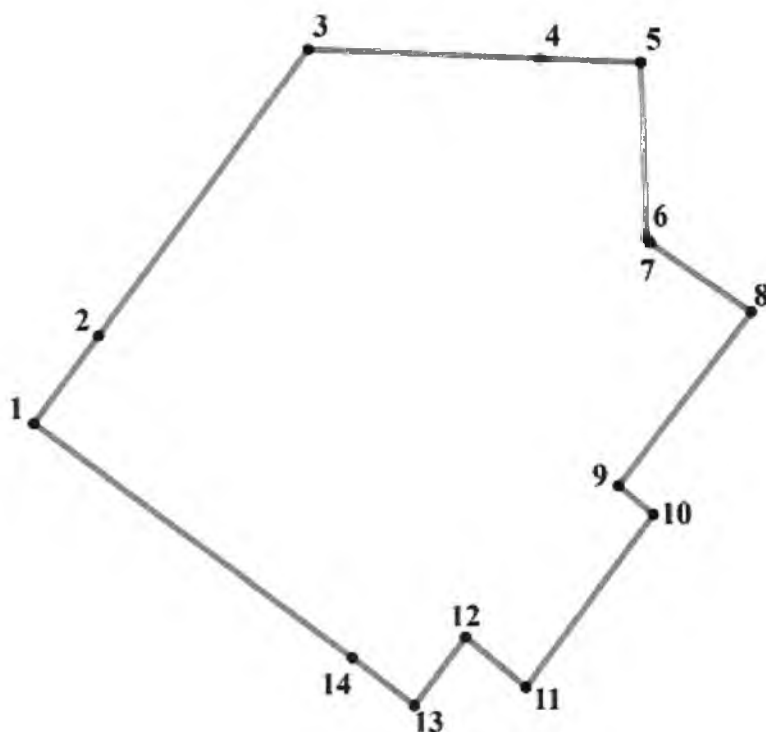


**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

-  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	523100,77	1293726,12
2	523109,61	1293732,68
3	523138,33	1293754,06
4	523137,31	1293777,62
5	523136,94	1293787,76
6	523119,40	1293788,20
7	523118,86	1293788,58
8	523111,82	1293798,76
9	523094,32	1293785,30
10	523091,44	1293788,78
11	523074,04	1293775,85
12	523079,12	1293769,75
13	523072,21	1293764,55
14	523077,03	1293758,23

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

**Режим использования территории объекта культурного наследия  
регионального значения «Жилой дом» по адресу:  
Ленинградская область, Выборгский муниципальный район,  
г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4**

**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;
- прокладка наземных и воздушных инженерных коммуникаций, кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению;
- устройство автостоянок; размещение мусора (свалок) на территории объекта культурного наследия; использование пиротехнических средств и фейерверков;
- 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.  
№ 01-03/18-593

**Предмет охраны**  
**объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом»**  
**по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район,**  
**г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4**

№ п/п	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Градостроительные характеристики:	<p>Местоположение. Композиционная роль объекта в застройке территории и в структуре окружающего природного и культурного ландшафта.</p> <p>Сохранившиеся исторические габариты и объемно-пространственная структура. 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 и конфигурация кровли (скатная), габариты и конфигурация плана помещений, исторические отметки перекрытий.</p> <p>Исторические кирпичные капитальные стены, габариты помещений в пределах капитальных стен, первоначальные лестницы (овальные монолитные, мозаичные - в центральной и восточной части здания и прямоугольная в плане - в западной части здания),</p>	 

расположение оконных и дверных проемов, крыльца входов в нишах.

Элементы композиционного и архитектурного решения фасадов здания в стиле северного модерна, характер и материал отделки (штукатурка «под шубу», гранит): уличный фасад симметричный, парные полукруглые эркеры в центральной части, арочное окно, щипец-подиум квадратной в плане башенки с круглым окном и купольным покрытием (башня утрачена);

плоские эркеры на три этажа с парными окнами на боковых флангах фасада, первый ярус облицован гранитным камнем, фриз декорированный лепным рельефом, профильные пояса на уровне 1 и 3 ярусов, маски, растительный орнамент, бусины; площадки и ступени гранитные.

Сохранившаяся часть подпорной стены по северной границе участка, габариты и расположение; сохранившаяся кирпичная ограждающая стена участка, габариты и расположение.



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

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3**

**К акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы  
проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного  
наследия регионального значения «Жилой дом»,  
по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район,  
г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4**

**Историческая справка  
Иконографические материалы**

**КРАТКАЯ ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА  
ОБЪЕКТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ  
«ЖИЛОЙ ДОМ»**

**по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, Железнодорожная ул., д. 4.**

Памятник расположен в Центральном районе г. Выборга, в границах исторического городского района Репола, сформировавшегося в результате внедрения градостроительного плана Б.О. Ньюмальма в 1861 г. На картах Выборга к. XIX – нач. XX вв. владельческий участок рассматриваемого памятника обозначен как № 114.

Формирование застройки района Репола началось в XVIII в., когда военные власти Выборгской крепости в целях борьбы с городскими пожарами приняли решение о расширении площади Выборга и запрете обывателям селиться в Каменном городе и районе Вал. Еще в конце XVII в. от Рогатой крепости, через земляные валы была проложена дорога, которая после завоевания города войсками Петра Великого получила название Петербургской. До 1738 г. это были малообжитые районы, в основном здесь проживали извозчики, ремесленники, отставные солдаты и другой бедный люд<sup>1</sup>. В отличие от формировавшегося в те же годы Выборгского форштадта, заселенного, в основном, финнами, в Петербургском форштадте проживали, в основном, русские<sup>2</sup>. Дома тут были небольшие, деревянные. С ростом Выборга в форштадте начали строить себе дома зажиточные горожане и чиновники. Вскоре Петербургский форштадт стал самым крупным районом города<sup>3</sup>.

В конце XVIII в. территория исследуемого участка еще не была обжитой.

По генеральному плану 1861 г. форштадт был включен в черту города. Финляндская железная дорога была открыта для регулярного движения между Санкт-Петербургом и Гельсингфорсом в 1870 г. А первый железнодорожный вокзал Выборга построили в 1869 г. Введение нового градостроительного плана 1861 г. и строительство железной дороги привело к необходимости нового межевания владельческих участков. Границы и номера старых владельческих участков хорошо прослеживаются на плане Выборга, составленном Пациусом в 1885 г. (Илл. 2). Согласно этому плану, трасса Железнодорожной улицы еще не была сформирована, а на рассматриваемом фрагменте территории были участки с номерами 260 и 261.

Железнодорожная улица была проложена вдоль залива в начале XX в. и окончательно благоустроена после строительства нового выборгского вокзала в 1913 г. До начала строительства железной дороги, мыс на котором располагалась данная улица, носил название Revonhanda или на русский манер Лисья коса. Это отразилось в названии улицы – Revonkatu ул. Лисья.

<sup>1</sup> Знакомтесь – Выборг / В.Адашкина, И. Вассель, Э. Риорю Л: Лениздат, 1965. URL: <http://www.188800.ru/1965/001.htm>

<sup>2</sup> Мильчик М.И. Этапы градостроительной истории Выборга и библиотека А. Аалто // Градостроительное искусство. Новые материалы и исследования. Вып.1. М.: КомКнига, 2007. С. 4141.

<sup>3</sup> По переписи 1819 г. в Петербургском форштадте проживало 1395 чел, тогда как в Каменном городе и районе Вал – 1109 чел, а в Выборгском форштадте – только 513 чел.(Viipurin kaupungin historia. Osa IV. Larpeenranta,1981. S. 40).

В начале XX в. были сформированы несколько участков вдоль новой улицы, один из них под № 114 принадлежал Ф. И. Сергееву, который был владельцем табачной фабрики, пивоваренного завода и оптово-торговой фирмы. Этот человек был не только успешным выборгским предпринимателем, но и благотворителем: на его пожертвования содержались реальный лицей, народная школа, получали стипендии малоимущие ученики.

В 1906 г. для проектирования нового доходного дома был приглашен уже признанный выборгский архитектор Пааво Уотила <sup>4</sup>, один из блестящих мастеров выборгской архитектуры эпохи модерна.

Был разработан проект двух зданий на участке – лицевого и дворового корпусов, проект был осуществлен. Работами по строительству руководил К. Массинен и Е. Виртанен <sup>5</sup>.

Лицевое здание (рассматриваемое здание) имело подвал, четыре этажа и мансарду<sup>6</sup> (Илл. 4, 5). Лицевой фасад был решен в крупных формах, за счет которых здание выглядит монументальным. Первый этаж визуально объединен с подвальным отделкой и ритмом проемов, что визуально увеличивает его высоту. Со второго этажа вверх идут ризалиты, объединяющие по две крайние оси фасада. Центр здания подчеркнут строеными окнами, парадным входом, эркерами и высокой башней с круглым куполом. При строительстве первоначально запроектированный декор фасада был упрощен, но все же включал в себя многочисленные вставки с растительным орнаментом.

В подвальных помещениях располагались склады, на первом этаже – конторы и офисы. Операционный зал на первом этаже считался одним из лучших и современных интерьеров, спроектированных Уотилой. Декор был тканевый, в тоже время практичный, вызывавший удивление посетителей. Справа от зала находился кабинет владельцев, отделенный стеклянной стеной от другого офиса, рядом с этим торговый зал, где деловые партнеры совершали свои сделки. Рядом с офисом владельцев находилась также небольшая приемная хозяев и хранилище. Существует второе хранилище, соединенное с залом чайной комнатой персонала. На этом этаже еще есть другое офисное помещение для отдела доставки, комната сортировки хранения чая, а также комнаты для хранения тканей, соединенные лифтом с подвалом. В подвале находится архив, комната и четыре просторные кладовые. Здание оборудовано современной отопительной установкой и вентиляционным оборудованием <sup>7</sup>. Также в этом здании размещались: Бельгийское консульство, офисы по продаже акций, пиломатериалов Ernst Lardot, адвокатская контора П. Салминена, офисы фирмы по поставке и экспорту круглого леса <sup>8</sup>.

<sup>4</sup> Пааво Уотила (фин. Paavo Uotila; 1881 – 1964), выходец из крестьянской семьи, получил диплом архитектора в 1905 г., закончив Хельсинкское Политехническое училище. С 1912 по 1928 г. занимал пост главного городского архитектора Выборга. В числе его наиболее известных построек – дом Москвина (пр. Суворова, 25), дом фирмы «Ф. Сергеев и сыновья» (ул. Железнодорожная ул., 4), дом купца Конконена (пр. Ленина, 18) и расположенный рядом с исследуемым памятником дом Массинена (Ленинградское ш., 15).

<sup>5</sup> Rakennustaito. 1912/ № 16, с. 12

<sup>6</sup> Проект здания. 1910 г. <http://digi.narc.fi/digi/view.ka?kuid=2219512>. Asuin- ja liiketalo Omistaja F Sergejeffin Pojat ja Kumpp

<sup>7</sup> Kauppalehti (Торговый журнал). 1911, № 8, с. 88

<sup>8</sup> Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации, обосновывающей проведение работ по сохранению объекта культурного наследия «Жилой дом», выполненной ООО «Неолик», 2018 г.

На втором, третьем и четвертом этажах находились жилые квартиры. Уличный корпус считался престижным жилым домом, в котором проживали известные и богатые жители города. Помещения жилых квартир и офисы были обставлены мебелью, изготовленной на мебельной фабрике известного мецената и фабриканта г. Выборга Матти Пиетинена, Двери и заполнения окон были изготовлены его фабрике. В помещениях 2-го этажа сохранились деревянные двери и их декоративные оформления, изготовленные на фабрике Пиетинена<sup>9</sup>.

В дворовом корпус также были устроены склады на всех уровнях, а здание оборудовано двумя электрическими лифтами<sup>10</sup>.

О судьбе здания после 1917 г. известно не много. Оно сохраняло первоначальную функцию квартир и офисов.

В годы Зимней и Великой отечественной войны дом Сергеева не пострадал. В июне 1944 года одним из важных разрушений уличного корпуса стала утрата центральной башнеобразной надстройки уличного фасада, а также повреждения крыши<sup>11</sup> (Илл. 16, 17). В послевоенное время здание было отремонтировано, но башня не была восстановлена. При замене заполнений оконных проемов рисунок расстекловки утрачен (на дворовых фасадах рисунок частично сохранился)<sup>12</sup>.

Согласно планам БТИ 1997 г. в советское время часть подвальных помещений была оборудована под столовую, а помещения 1 и второго этажей переданы под детский сад. Верхние этажи выполняли по-прежнему функции жилых помещений, но были перепланированы, получив коридорную систему; при сравнении исторических чертежей и поэтажных планов 1997 г. можно сделать вывод о сохранности основных объемов и лестничных клеток, и утрате планировки, сформированной некапитальными перегородками<sup>13</sup>.

В начале XXI в. Помещения двух нижних этажей использовались под офисы различных организаций, в частности на втором этаже размещается ОАО «Управляющая компания по ЖКХ». Подвалы здания затоплены. Верхние этажи сохранили свою первоначальную жилую функцию. Историческая планировочная структура помещений здания частично изменена<sup>14</sup>.

Согласно паспорту дома, из официальных открытых источников<sup>15</sup>, здание введено в эксплуатацию в 1940 г., ремонт фасадов и крыши проведен в 2018 и 2019 гг.

<sup>9</sup> Там же

<sup>10</sup> Kaupralehti (Торговый журнал). 1911, № 8, с. 88

<sup>11</sup> Фото 1967 и 1997 г. [https://vk.com/photo-281469\\_312485281](https://vk.com/photo-281469_312485281), <https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=32174177>

<sup>12</sup> Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации, обосновывающей проведение работ по сохранению объекта культурного наследия «Жилой дом», выполненной ООО «Неолик», 2018 г.

<sup>13</sup> Технический паспорт здания. 1997 г.

<sup>14</sup> Там же.

<sup>15</sup> <https://dom.mingkh.ru/leningradskaya-oblast/vyborg/238056>

### **Архивные и библиографические источники**

1. Meurman O.-I. Kaupunkiasutuksen laajeneminen ja kaupungin rakentaminen // Viipurin kaupungin historia. Osa IV. Lappeenranta, 1981. S. 152
2. Гардберг К.Й. Посвящение 600-летию городского статуса Выборга // Страницы Выборгской истории. Книга 2. СПб., 2004
3. Кауппи У.-Р., Мильчик М. Выборг. Столица Старой Финляндии / Ред. М. Инбар. Хельсинки, 1993.
4. Неувонен П., Пёюхья Т., Мустонен Т. Выборг. Архитектурный путеводитель / Пер. Л. Кудрявцевой. Выборг: «СН», 2008.
5. Мысько А.С. Архитектура Выборга в эпоху модерна. СПб.2014 г.
6. Мильчик М.И. Этапы градостроительной истории Выборга и библиотека А. Аалто // Градостроительное искусство. Новые материалы и исследования. Вып. 1. М, 2007.
7. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации, обосновывающей проведение работ по сохранению объекта культурного наследия «Жилой дом», выполненной ООО «Неолик», 2018 г.

### **Интернет-ресурсы**

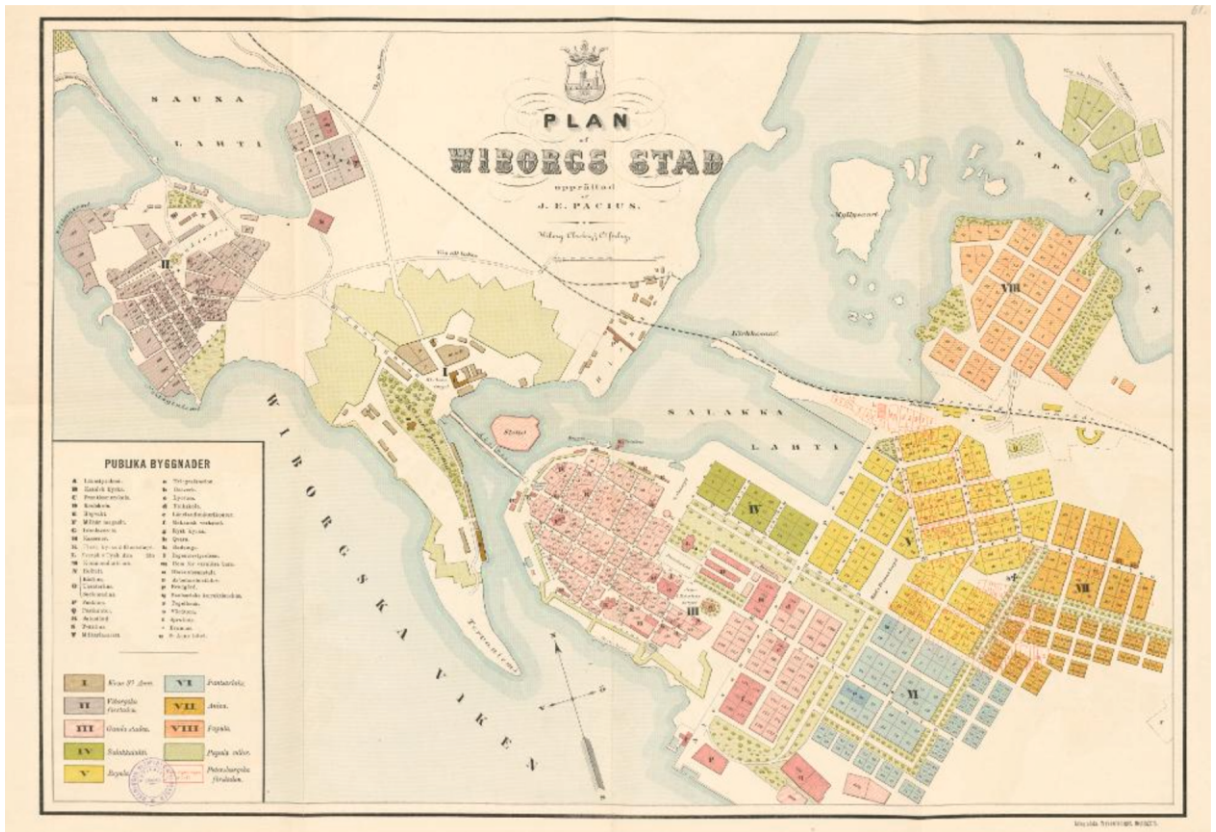
8. Архив г. Миеккели. <http://digi.narc.fi/digi/dosearch.ka?new=1&haku=Piispankatu>
9. <https://pastvu.com/ps>
10. <http://www.etomesto.ru/>
11. [https://vk.com/wiborg\\_history](https://vk.com/wiborg_history)
12. Информация из проекта «Виртуальный Выборг» под руководством Ю.Ланкинена, г. Тампере, [virtuaaliviipuri.fi](http://virtuaaliviipuri.fi).

## **ИСТОРИЧЕСКАЯ ИКОНОГРАФИЯ**

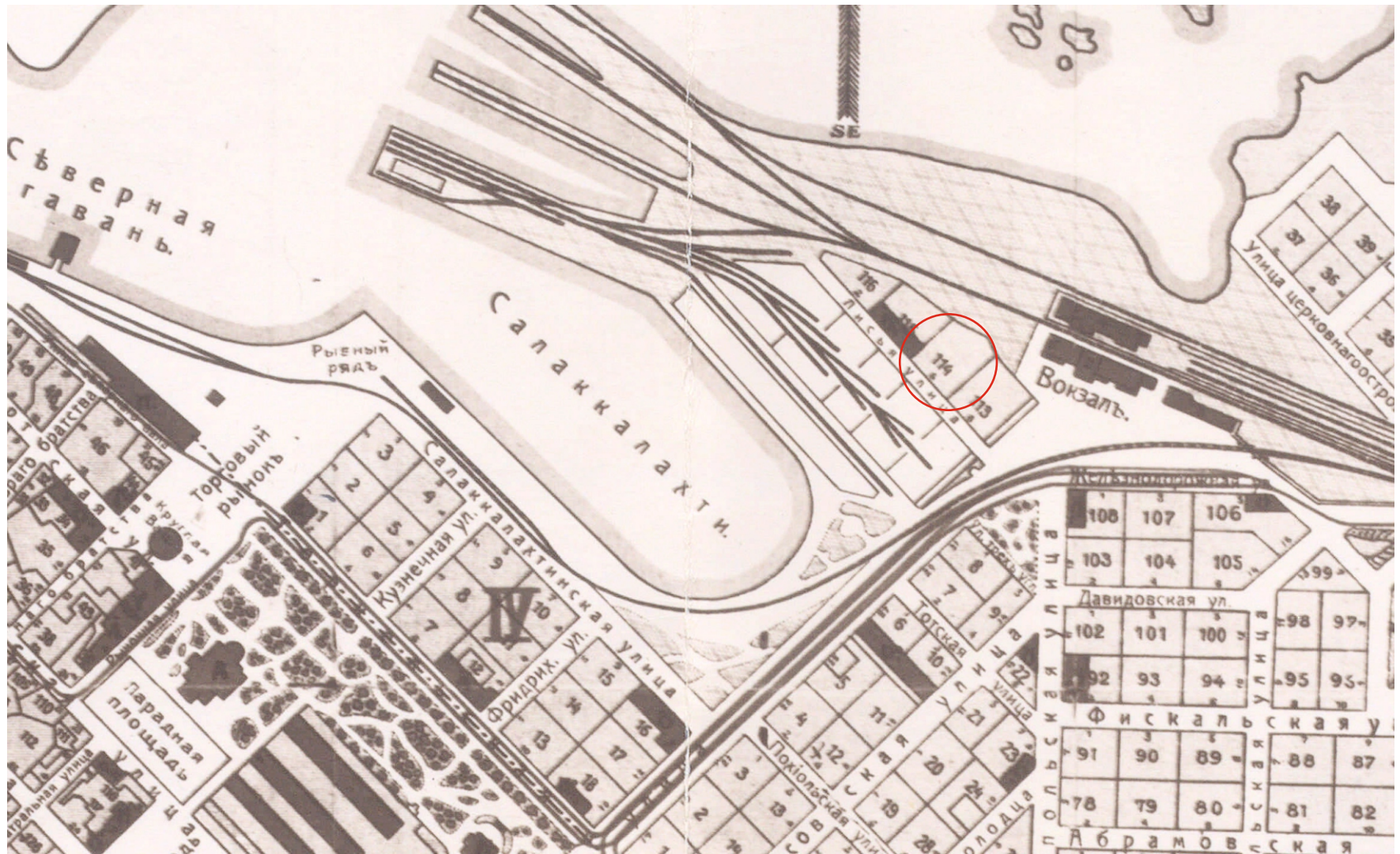




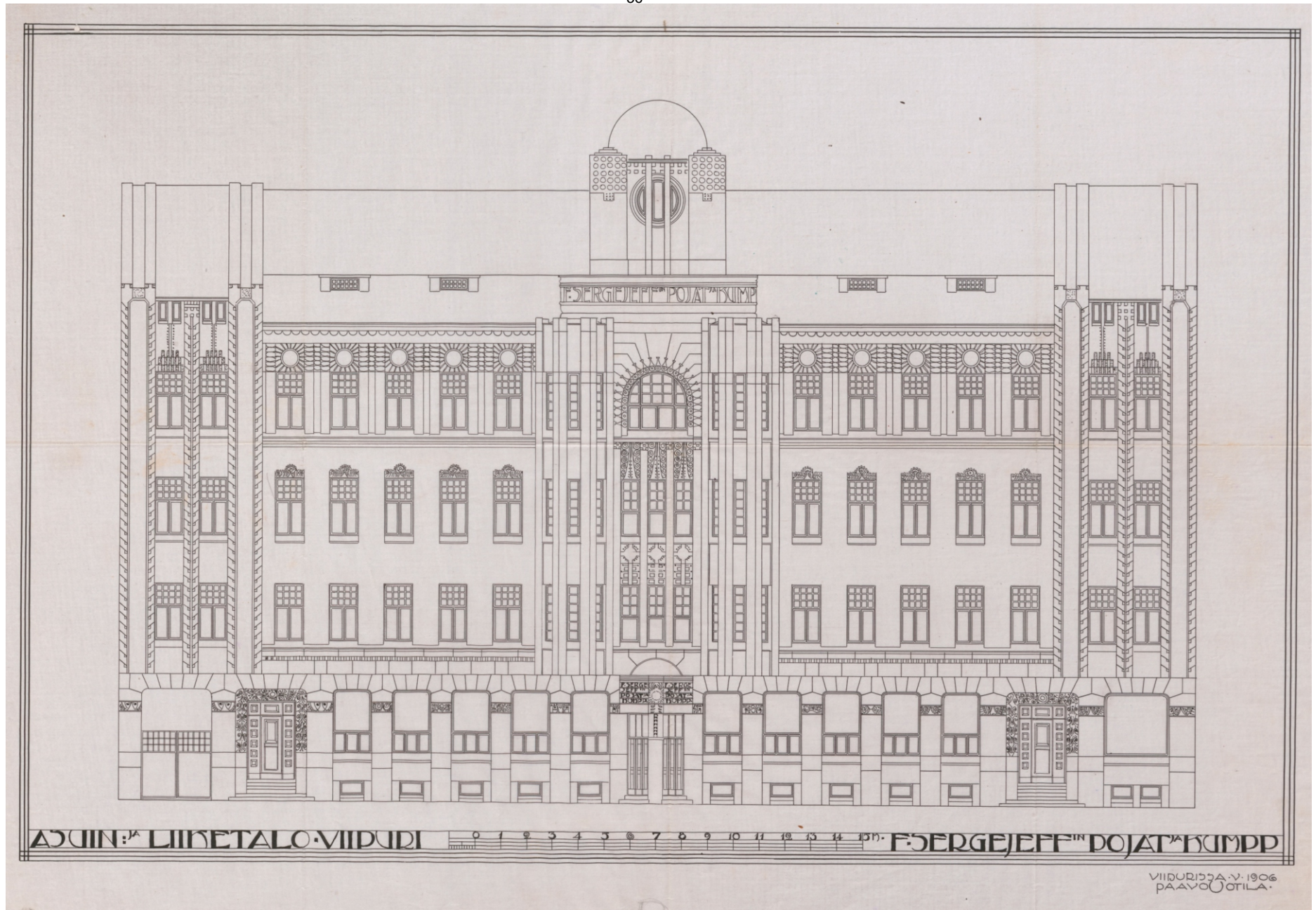
Илл. 1. План Выборга 1876 г. Фрагмент. // [https://vk.com/album-281469\\_60812851](https://vk.com/album-281469_60812851)



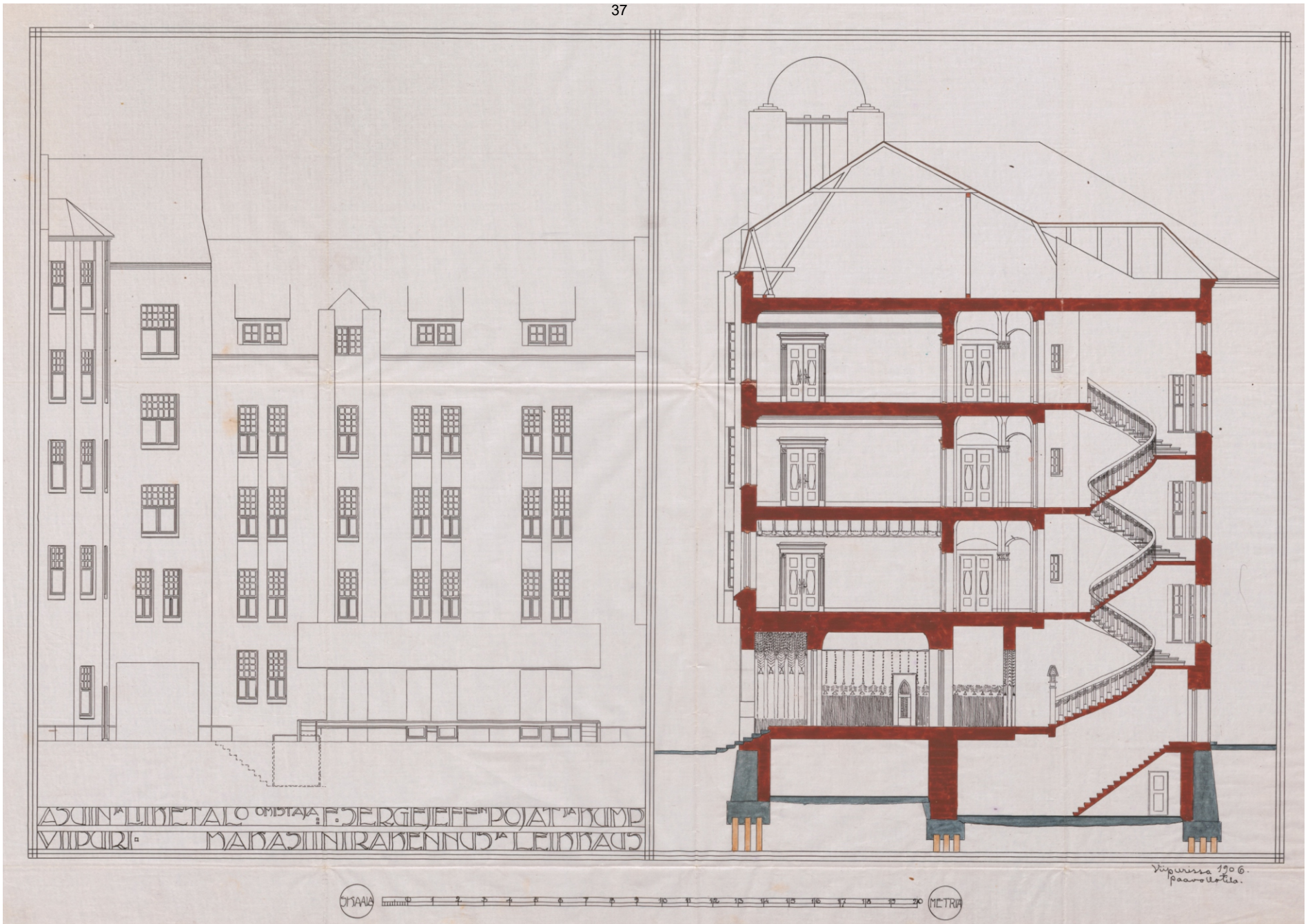
Илл. 2. План Выборга 1855 г. Автор Дж.И. Пациус  
[https://terijoki.spb.ru/trk\\_viewer.php?mfx=map\\_Vyborg\\_1885&sc=5](https://terijoki.spb.ru/trk_viewer.php?mfx=map_Vyborg_1885&sc=5)



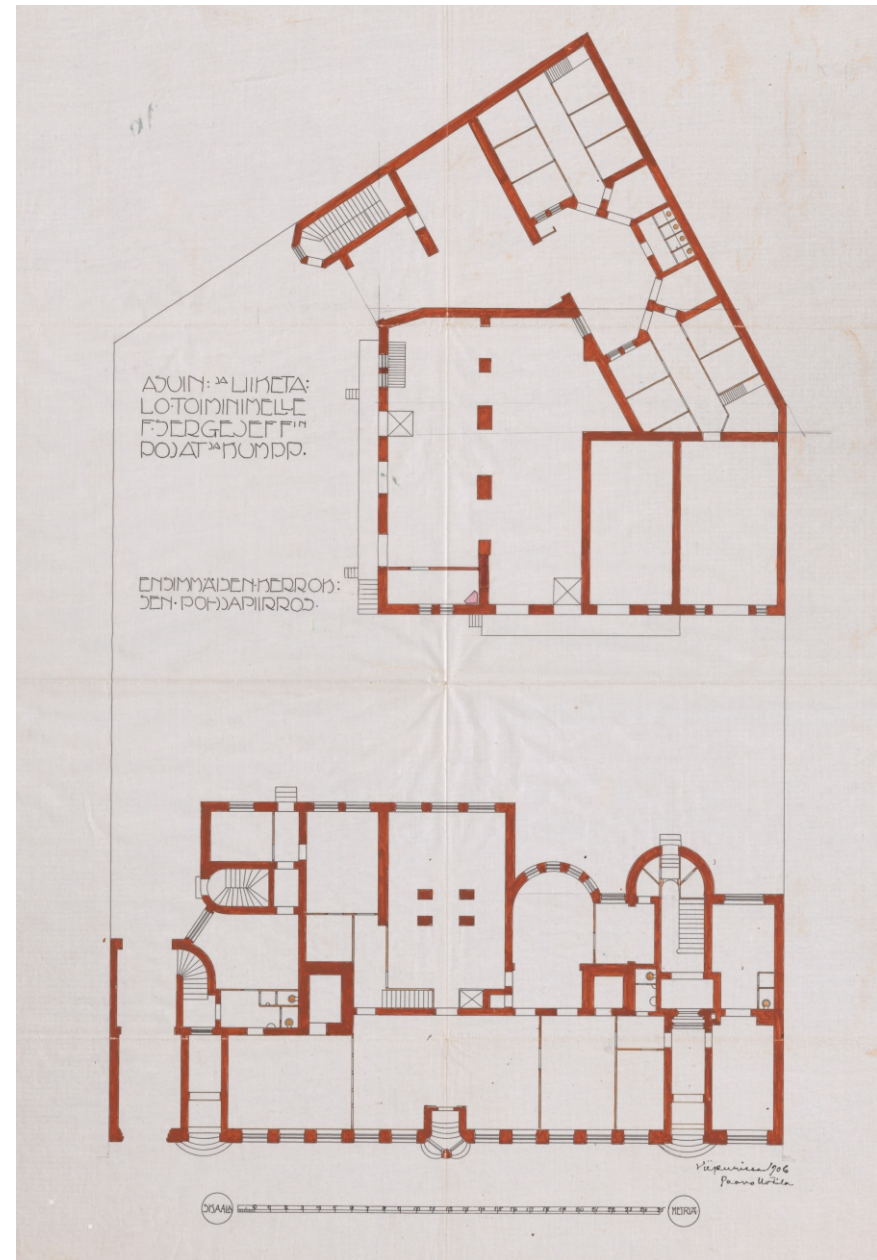
Илл. 3. План города Выборга 1913 г. Фрагмент.



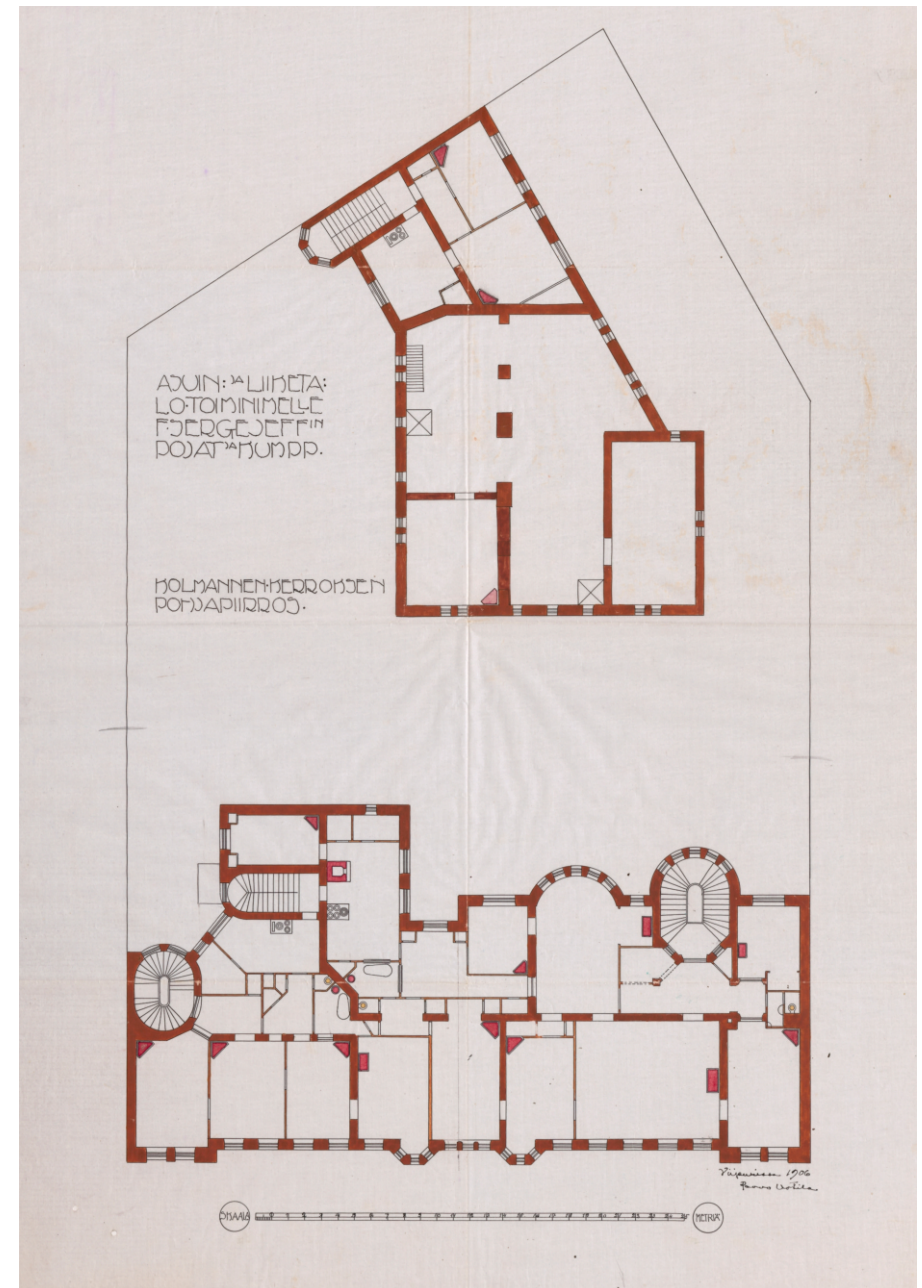
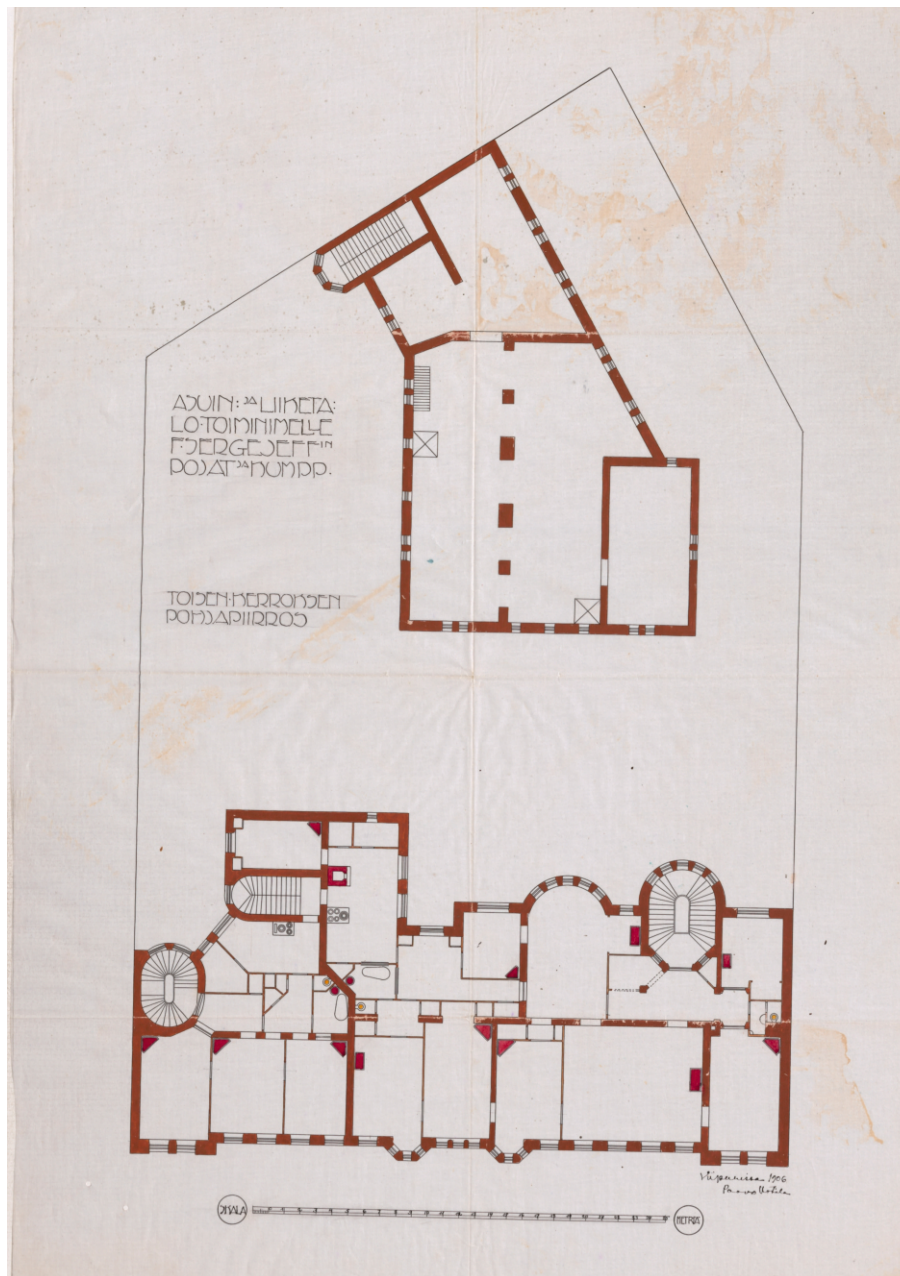
Илл. 4. Проект жилого и доходного дома фирмы «Сыновья Ф. Сергеева и Ко». Фасад. Архитектор П. Уотила. 1906 г.  
[http://digi.narc.fi/Asuin- ja\\_liiketalo\\_Omistaja\\_F\\_Sergejeffin\\_Pojat\\_ja\\_Kumpp\\_1](http://digi.narc.fi/Asuin- ja_liiketalo_Omistaja_F_Sergejeffin_Pojat_ja_Kumpp_1)



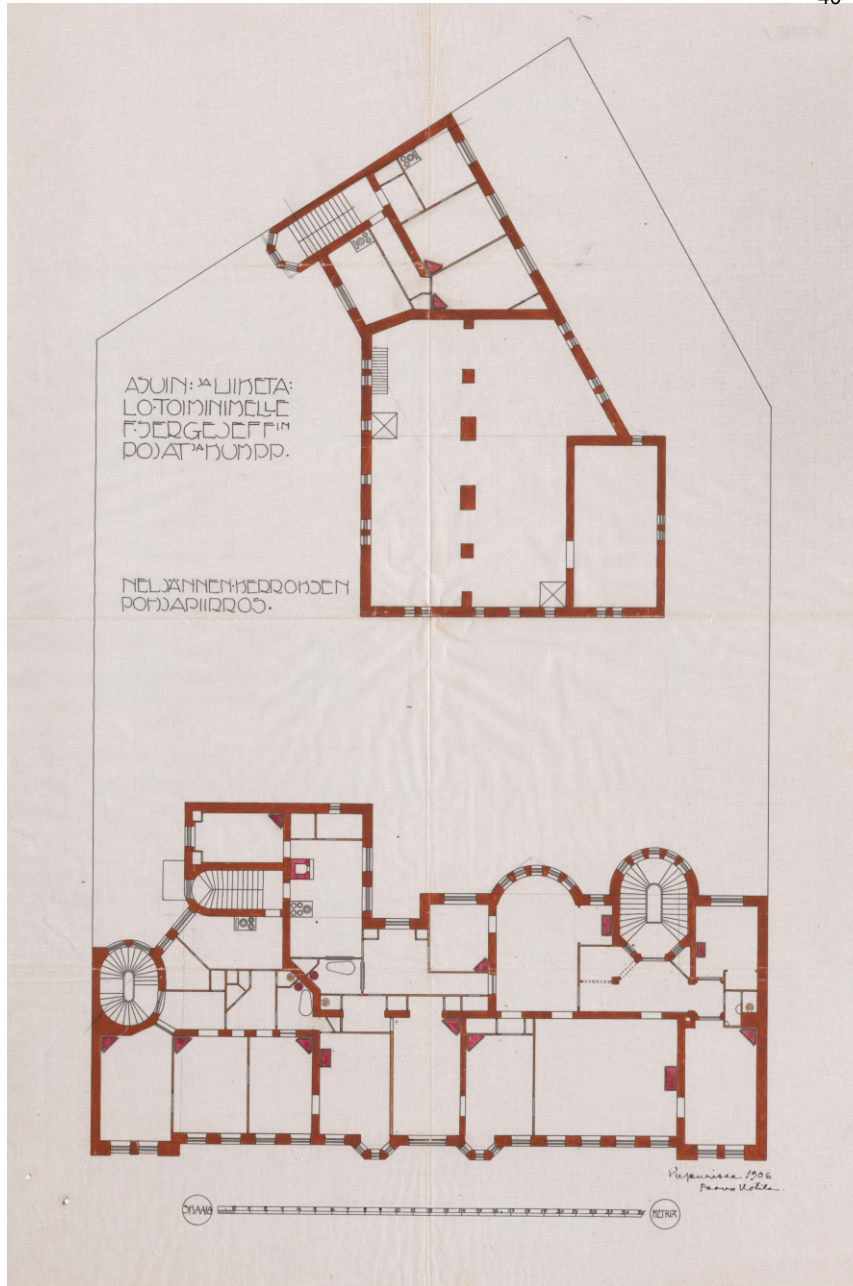
Илл. 5. Проект жилого и доходного дома фирмы «Сыновья Ф. Сергеева и Ко». Фасад дворовый. Разрез. Архитектор П. Утила. 1906 г.  
[http://digi.narc.fi/Asuin- ja\\_liiketalo\\_Omistaja\\_F\\_Sergejeffin\\_Pojat\\_ja\\_Kumpp\\_1](http://digi.narc.fi/Asuin- ja_liiketalo_Omistaja_F_Sergejeffin_Pojat_ja_Kumpp_1)



Илл. 6. Проект жилого и доходного дома фирмы «Сыновья Ф. Сергеева и Ко». План подвала и 1 этажа. Архитектор П. Утила. 1906 г.  
[http://digi.narc.fi/Asuin- ja\\_liiketalo\\_Omistaja\\_F\\_Sergejeffin\\_Pojat\\_ja\\_Kumpp\\_1\(2\)\\_1\(3\)](http://digi.narc.fi/Asuin- ja_liiketalo_Omistaja_F_Sergejeffin_Pojat_ja_Kumpp_1(2)_1(3))



Илл. 7. Проект жилого и доходного дома фирмы «Сыновья Ф. Сергеева и Ко». План 2 и 3 этажа. Архитектор П. Утилла. 1906 г.  
[http://digi.narc.fi/Asuin- ja\\_liiketalo\\_Omistaja\\_F\\_Sergejeffin\\_Pojat\\_ja\\_Kumpp\\_1\(4\)\\_1\(5\)](http://digi.narc.fi/Asuin- ja_liiketalo_Omistaja_F_Sergejeffin_Pojat_ja_Kumpp_1(4)_1(5))



Илл. 8. Проект жилого и доходного дома фирмы «Сыновья Ф. Сергеева и Ко». План 4 и мансардного этажа. Архитектор П. Утила. 1906 г.  
[http://digi.narc.fi/Asuin- ja liiketalo\\_Omistaja\\_F\\_Sergejeffin\\_Pojat\\_ja\\_Kumpp\\_1\(6\)\\_1\(7\)](http://digi.narc.fi/Asuin- ja liiketalo_Omistaja_F_Sergejeffin_Pojat_ja_Kumpp_1(6)_1(7))





Илл. 9. Жилой дом фирмы «Сыновья Ф. Сергеева и Ко». 1911 г.  
[https://vk.com/photo-281469\\_457247135](https://vk.com/photo-281469_457247135)



Илл. 10. Выборг. Вид на залив Салакка-Лахти. 1910-е гг.  
[https://vk.com/photo-281469\\_390614831](https://vk.com/photo-281469_390614831), [https://vk.com/photo-281469\\_390614916](https://vk.com/photo-281469_390614916)



Илл. 11. Выборг. Открытка. Начало XX в.  
[https://vk.com/photo-281469\\_456242349](https://vk.com/photo-281469_456242349)



Илл. 12. Выборг. Открытка. Начало XX в.  
[https://vk.com/photo-281469\\_162184143](https://vk.com/photo-281469_162184143)



Uudempaa Viipuria Revonkadun varrelta.



★ pastvu.com/1311672

Илл. 14. Выборг. Колонна военных с оркестром. 1914 г. // <https://www.gettyimages.com/detail/news-photo/russian-troops-marching-trough-viipuri-finland-during-the-news-photo/613485266>



pastvu.com/617646 uploaded by filcat

Илл. 15. Выборг. Вид на автовокзал. 1930 г. // [https://vk.com/photo-281469\\_456240167](https://vk.com/photo-281469_456240167)



Илл. 16. Выборг. Железнодорожная улица. 1967 г. // <https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=32174177>



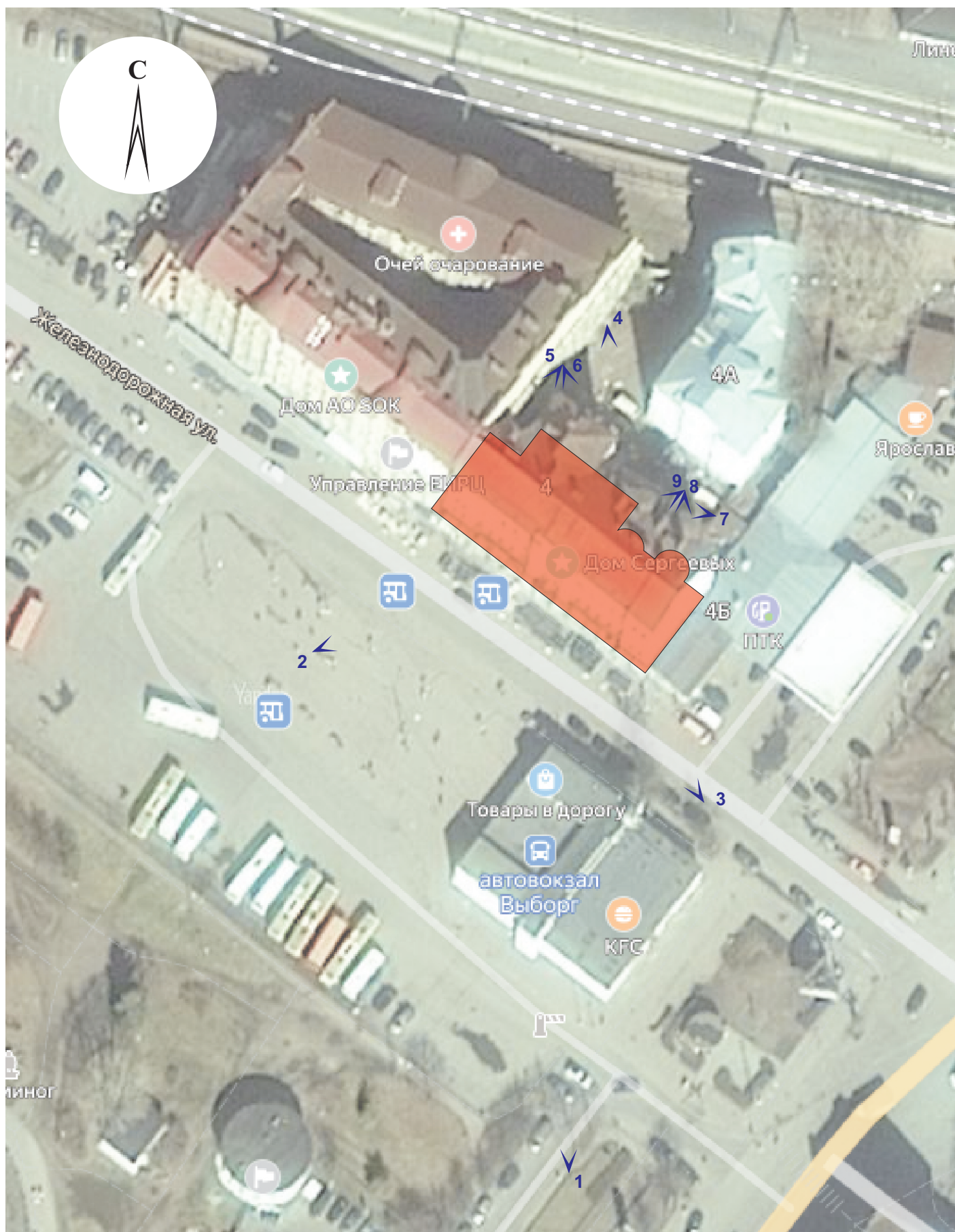


Илл. 17. Выборг. Автовокзал. 1997 г. // [https://vk.com/photo-281469\\_312485281](https://vk.com/photo-281469_312485281)

**ПРИЛОЖЕНИЕ 4**

**К акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы  
проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного  
наследия регионального значения «Жилой дом»,  
по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район,  
г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4**

**Материалы фотофиксации**



Условные обозначения:



рассматриваемый  
объект



точки  
фотофиксации



- 1 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4.  
Вид с юга в сторону рассматриваемого объекта на юго-западный и юго-восточный фасады.  
Дата съемки: 01.09.2021 г.



- 2 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4.  
Юго-западный фасад.  
Дата съемки: 02.05.2022 г.



- 3 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4.  
Юго-западный и юго-восточный фасады.  
Дата съемки: 02.05.2022 г.



- 4 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4.  
Северо-восточный фасад.  
Дата съемки: 02.05.2022 г.



5 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4. Северо-восточный фасад. Фрагмент. Дата съемки: 02.05.2022 г.



6 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4. Северо-восточный фасад. Фрагмент. Дата съемки: 02.05.2022 г.



- 7 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4. Северо-восточный фасад. Фрагмент.  
Дата съемки: 02.05.2022 г.



- 8 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4. Северо-восточный фасад. Фрагмент.  
Дата съемки: 02.05.2022 г.



9 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4. Северо-восточный фасад. Фрагмент. Дата съемки: 02.05.2022 г.



10 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4. Вход в подвал. Дата съемки: 02.05.2022 г.





- 11 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4.  
Вход в подъезд № 1.  
Дата съемки: 02.05.2022 г.



- 12 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4.  
Вход в подъезд № 1.  
Дата съемки: 02.05.2022 г.



- 13 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4.  
Подъезд № 1. Лестничная клетка. Вид на площадку между 1 и 2 этажами.  
Дата съемки: 02.05.2022 г.



- 14 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4.  
Подъезд № 1. Лестничная клетка. 2 этаж.  
Дата съемки: 02.05.2022 г.



- 15 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4.  
Подъезд № 1. Лестничная клетка. Вид на площадку между 2 и 3 этажами.  
Дата съемки: 02.05.2022 г.



- 16 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4.  
Подъезд № 1. Лестничная клетка. Вид на площадку 3 этажа.  
Дата съемки: 02.05.2022 г.



- 17 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4.  
Подъезд № 1. Лестничная клетка. 4 этаж.  
Дата съемки: 02.05.2022 г.



- 18 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4.  
Вход в подъезд № 2.  
Дата съемки: 02.05.2022 г.



- 19 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4.  
 Подъезд № 2. Лестничная клетка. Лестница с 1 на 2 этаж.  
 Дата съемки: 02.05.2022 г.



- 20 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4.  
 Подъезд № 2. Лестничная клетка. Вид на площадку между 1 и 2 этажами.  
 Дата съемки: 25.02.2022 г.



21 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4.  
Подъезд № 2. Лестничная клетка. 2 этаж.  
Дата съемки: 02.05.2022 г.



22 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4.  
Подъезд № 2. Лестничная клетка. Площадка между 3 и 4 этажами.  
Дата съемки: 02.05.2022 г.



23 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4.  
Подъезд № 2. Лестничная клетка. 4 этаж.  
Дата съемки: 02.05.2022 г.



24 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4.  
Вход в подъезд № 3.  
Дата съемки: 02.05.2022 г.



25 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4.  
Подъезд № 3. Лестничная клетка. Площадка между 1 и 2 этажами.  
Дата съемки: 25.02.2022 г.



26 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4.  
Подъезд № 3. Лестничная клетка. Площадка между 2 и 3 этажами.  
Дата съемки: 02.05.2022 г.





27 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4.  
Подъезд № 3. Лестничная клетка. 3 этаж.  
Дата съемки: 02.05.2022 г.



28 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4.  
Подъезд № 3. Лестничная клетка. 4 этаж.  
Дата съемки: 02.05.2022 г.



29 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4.  
Подъезд № 3. Выход на чердак.  
Дата съемки: 02.05.2022 г.



30 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4.  
Чердак.  
Дата съемки: 02.05.2022 г.



31 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4.  
Чердак.  
Дата съемки: 02.05.2022 г.



32 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4.  
Чердак.  
Дата съемки: 02.05.2022 г.



33 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4.  
Чердак.  
Дата съемки: 02.05.2022 г.



34 ОКН регионального значения “Жилой дом” Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4.  
Чердак.  
Дата съемки: 02.05.2022 г.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 5**

**К акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4**

**Копии договоров с экспертами**

**ДОГОВОР ПОДРЯДА № 2021-129-Э-ГИКЭ-1**

Санкт-Петербург

«01» сентября 2021 г.

**ООО «Коневские Реставрационные Мастерские»**, в лице Генерального директора Грубиной Екатерины Викторовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик» и гражданин России, эксперт – Николаева Вероника Николаевна, именуемая в дальнейшем «Исполнитель», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1.1. Исполнитель обязуется выполнить следующую работу:

**Выполнение государственных историко-культурных экспертиз научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия, расположенных в Ленинградской области по адресам:**

**г. Выборг – ул. Железнодорожная, д. 4, ул. Казарменная, д. 7, ул. Кривоносова, д. 13б., ул. Майорова, д.4, Ленинградское ш. д. 15; г. Кенгисеп – ул. Жукова. Д. 12, ул. Жукова, д. 14; г. Лодейное Поле, пр. Урицкого, д. 4.**

1.2. Для выполнения работы «Заказчик» обязуется предоставить все необходимые исходные материалы.

1.3. Срок действия настоящего Договора устанавливается на срок выполнения работ по Договору, а именно с 01 сентября 2021 г. в течение шести месяцев.

1.4. В случае несвоевременного предоставления экспертам проектной документации, а также при устранении замечаний, срок выполнения работ по Договору продлевается до окончания работ.

1.5. Работа считается успешно законченной при подписании акта приемки-передачи выполненных работ.

1.6. Работа, не исполненная в срок, а также, не соответствующая предъявляемым требованиям не оплачивается. В этих случаях за «Заказчиком» остается право расторжения договора в одностороннем порядке.

1.7. По настоящему договору подряда «Заказчик» выплачивает «Исполнителю» вознаграждение, размер которого составляет сорок тысяч рублей.

1.8. Допускаются авансовые платежи: нет.

1.9. Особые условия: нет.

1.10. Отношение сторон, в том числе ответственность по настоящему договору регулируются гражданским законодательством.

1.11. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, из которых один передается «Исполнителю».

**Заказчик:**

**Исполнитель:**

**Николаева Вероника Николаевна**

Паспорт:

ИНН:

ПСС:

Генеральный директор

ООО «КРМ»



Грубина Е.В.

Аттестованный эксперт

Николаева В.Н.

«01» сентября 2021 г.

«01» сентября 2021 г.

## ДОГОВОР ПОДРЯДА № 2021-129-Э-ГИКЭ-2

Санкт-Петербург

«01» Сентября 2021 г.

ООО «Коневские Реставрационные Мастерские», в лице Генерального директора Грубиной Екатерины Викторовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик» и гражданка России, эксперт – Курленьиз Галина Александровна, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1.1. Исполнитель обязуется выполнить следующую работу:

**Выполнение государственных историко-культурных экспертиз научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия, расположенных в Ленинградской области по адресам:**

**г. Выборг – ул. Железнодорожная, д. 4, ул. Казарменная, д. 7, ул. Кривоносова, д. 13б., ул. Майорова, д.4, Ленинградское ш. д. 15; г. Кенгисеп – ул. Жукова. Д. 12, ул. Жукова, д. 14; г. Лодейное Поле, пр. Урицкого, д. 4.**

1.2. Для выполнения работы «Заказчик» обязуется предоставить все необходимые исходные материалы.

1.3. Срок действия настоящего Договора устанавливается на срок выполнения работ по Договору, а именно с 01 сентября 2021 г. в течение шести месяцев.

1.4. В случае несвоевременного предоставления экспертам проектной документации, а также при устранении замечаний, срок выполнения работ по Договору продлевается до окончания работ.

1.5. Работа считается успешно законченной при подписании акта приемки-передачи выполненных работ.

1.6. Работа, не исполненная в срок, а также, не соответствующая предъявляемым требованиям не оплачивается. В этих случаях за «Заказчиком» остается право расторжения договора в одностороннем порядке.

1.7. По настоящему договору подряда «Заказчик» выплачивает «Исполнителю» вознаграждение, размер которого составляет сорок тысяч рублей.

1.8. Допускаются авансовые платежи: нет.

1.9. Особые условия: нет.

1.10. Отношение сторон, в том числе ответственность по настоящему договору регулируются гражданским законодательством.

1.11. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, из которых один передается «Исполнителю».

**Заказчик:**

**Исполнитель:**

**Курленьиз Галина Александровна**

Паспорт:

ИНН:

ПСС:

Аттестованный эксперт



Курленьиз Г.А.



Генеральный директор

ООО «КРМ»

«01» сентября 2021 г.

Грубина Е.В.

«01» сентября 2021 г.

## ДОГОВОР ПОДРЯДА № 2021-129-Э-ГИКЭ-3

Санкт-Петербург

«01» сентября 2021 г.

ООО «Коневские Реставрационные Мастерские», в лице Генерального директора Грубиной Екатерины Викторовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик» и гражданин России, эксперт – Дубинин Иван Витальевич, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1.1. Исполнитель обязуется выполнить следующую работу:

**Выполнение государственных историко-культурных экспертиз научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия, расположенных в Ленинградской области по адресам:**

г. Выборг – ул. Железнодорожная, д. 4, ул. Казарменная, д. 7, ул. Кривоносова, д. 13б., ул. Майорова, д.4, Ленинградское ш. д. 15; г. Кенгисепп – ул. Жукова. Д. 12, ул. Жукова, д. 14; г. Лодейное Поле, пр. Урицкого, д. 4.

1.2. Для выполнения работы «Заказчик» обязуется предоставить все необходимые исходные материалы.

1.3. Срок действия настоящего Договора устанавливается на срок выполнения работ по Договору, а именно с 01 сентября 2021 г. в течение шести месяцев.

1.4. В случае несвоевременного предоставления экспертам проектной документации, а также при устранении замечаний, срок выполнения работ по Договору продлевается до окончания работ.

1.5. Работа считается успешно законченной при подписании акта приемки-передачи выполненных работ.

1.6. Работа, не исполненная в срок, а также, не соответствующая предъявляемым требованиям не оплачивается. В этих случаях за «Заказчиком» остается право расторжения договора в одностороннем порядке.

1.7. По настоящему договору подряда «Заказчик» выплачивает «Исполнителю» вознаграждение, размер которого составляет сорок тысяч рублей.

1.8. Допускаются авансовые платежи: нет.

1.9. Особые условия: нет.

1.10. Отношение сторон, в том числе ответственность по настоящему договору регулируются гражданским законодательством.

1.11. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, из которых один передается «Исполнителю».

**Заказчик:**

**Исполнитель:**

**Дубинин Иван Витальевич**

Паспорт:

ИНН:

ПСС:

Генеральный директор



«01» сентября 2021 г.

Грубина Е.В.

Аттестованный эксперт

Дубинин И.В.

«01» сентября 2021 г.



**ПРИЛОЖЕНИЕ 6**

**К акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы  
проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного  
наследия регионального значения «Жилой дом»,  
по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район,  
г. Выборг, ул. Железнодорожная, д. 4**

**Копии протоколов заседаний экспертной комиссии**

Санкт-Петербург

01.09.2021 г.

**Протокол № 1**

**организационного заседания экспертной комиссии  
по проведению государственной историко-культурной экспертизы  
проектной документации на  
проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:  
«Научно-проектная документация для производства работ по сохранению  
объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом»»  
(Шифр: КРМ-21/129-ВЖ4)**

Присутствовали:

Дубинин Иван Витальевич, образование высшее (Уральская государственная архитектурно-художественная академия), специальность «Архитектура», стаж работы 15 лет, место работы ООО «НИВАД», генеральный директор. Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МК РФ № 996 от 25.08.2020 г. и №142 от 04.02.2021 г.)

Николаева Вероника Николаевна, образование высшее (Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет), специальность «Архитектура», стаж работы 20 лет, место работы ООО «АВЕРО ГРУПП», главный архитектор. Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МК РФ № 996 от 25.08.2020 г.)

Курленьиз Галина Александровна, образование высшее (Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, диплом ВСГ № 1265104, выдан 25.06.2008 г.), архитектор-реставратор, стаж работы 14 лет, место работы: руководитель архитектурно-проектного отдела ООО «НИиПИ Спецреставрация». Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МК РФ № 996 от 25.08.2020 г.)

Повестка дня:

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.
2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.
4. Определение основных направлений работы экспертов.
5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.
6. О принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.

1. Слушали: Николаеву В.Н. – об утверждении состава членов экспертной комиссии.  
Постановили: Утвердить состав членов экспертной комиссии – Дубинин И.В., Николаева В.Н., Курленьиз Г.А.

Голосование: 3 человека за; против – нет; воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

2. Слушали: Николаеву В.Н. – о выборе председателя и секретаря экспертной комиссии.

Постановили: Председателем экспертной комиссии выбрать Дубинина И.В., ответственным секретарем – Николаеву В.Н.

Голосование: 3 человека за; против – нет; воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

3. Слушали: Дубинина И.В. - о порядке работы и принятия решений экспертной комиссии;

Постановили: Экспертная комиссия собирается для проведения историко-культурной и градостроительной экспертизы по заявке заказчика, решения экспертной комиссии принимаются коллегиально, после проведения необходимых научных исследований и визуального изучения представленной проектно-сметной документации.

Голосование: 3 человека за; против – нет; воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

4. Слушали: Дубинина И.В. - об определении основных направлений работы экспертов и рабочей группы;

Постановили: Основными направлениями работы экспертов принять: обработку и обобщение имеющихся материалов историко-культурной экспертизы; подготовку Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы; оформление соответствующих приложений к Акту.

Эксперт Курленьиз Г.А. оформляет приложение к акту «материалы фотофиксации».

Голосование: 3 человека за; против – нет; воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

5. Слушали: Дубинина И.В. - Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии и рабочей группы, исходя из срока проведения государственной историко-культурной экспертизы.

Постановили:

Срок проведения экспертизы – с 01 сентября 2021 года не позднее 01 июня 2022 г.

01.09.2021 – 02.05.2022 г. - Посещение объекта экспертизы.

01.09.2021-05.05.2022 г. - Изучение представленной проектной документации, обработка материалов государственной историко-культурной экспертизы, оформление приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы;

06.05.2022 – 15.05.2022 г. подготовка Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия «Научно-проектная документация для производства работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом»» (Шифр: КРМ-21/129-ВЖ4).

Голосование: 3 человека за; против – нет; воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

6. Слушали: Николаеву В.Н. - о принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.

Постановили:

1. для проведения государственной историко-культурной экспертизы принять от Заказчика документы в составе:

- Проектная документация: «Научно-проектная документация для производства работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом»» (Шифр: КРМ-21/129-ВЖ4)

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

- Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 20.12.2018 г. №01-03/18-593 о включении выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Железнодорожная ул., д. 4, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве

объекта культурного наследия регионального значения, утверждении границ его территории и установлении предмета охраны.

- Копия задания 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 29.06.2021 №04-05/21-44.

- Технический паспорт объекта

Голосование: 3 человека за; против – нет; воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии



Дубинин И.В.

Ответственный секретарь экспертной комиссии



Николаева В.Н.

Эксперт-член экспертной комиссии



Курленьиз Г.А.

Дата заседания - 01 сентября 2021 г.

Санкт-Петербург

15.05.2022

**Протокол № 2**  
**заседания экспертной комиссии**  
**по проведению государственной историко-культурной экспертизы**  
**проектной документации на**  
**проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:**  
**«Научно-проектная документация для производства работ по сохранению**  
**объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом»»**  
**(Шифр: КРМ-21/129-ВЖ4)**

Присутствовали:

Дубинин Иван Витальевич, образование высшее (Уральская государственная архитектурно-художественная академия), специальность «Архитектура», стаж работы 15 лет, место работы ООО «НИВАД», генеральный директор. Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МК РФ № 996 от 25.08.2020 г. и №142 от 04.02.2021 г.)

Николаева Вероника Николаевна, образование высшее (Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет), специальность «Архитектура», стаж работы 20 лет, место работы ООО «АВЕРО ГРУПП», главный архитектор. Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МК РФ № 996 от 25.08.2020 г.)

Курленьиз Галина Александровна, образование высшее (Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, диплом ВСГ № 1265104, выдан 25.06.2008 г.), архитектор-реставратор, стаж работы 14 лет, место работы: генеральный директор ООО «НИИПИ Спецреставрация». Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МК РФ № 996 от 25.08.2020 г.)

Повестка дня:

1. Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации «Научно-проектная документация для производства работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом»» (Шифр: КРМ-21/129-ВЖ4).

Согласование вывода и подписание Акта экспертизы цифровой электронной подписью.

2. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

1. Слушали Дубинина И.В. :

Все необходимые предпроектные работы выполнены в полном объеме, полученная в ходе исследований информация является основанием для принятия проектных решений.

Данные проектные решения являются необходимыми мерами для обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

Постановили:

Согласиться с тем, что предоставленная проектная документация «Научно-проектная документация для производства работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом»» (Шифр: КРМ-21/129-ВЖ4) соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

1. Согласовать вывод и подписать Акт экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.
2. Передать заказчику Акт экспертизы, подписанный электронными подписями, со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате документа (PDF).

Голосование: 3 человека за; против – нет; воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии



Дубинин И.В.

Ответственный секретарь экспертной комиссии



Николаева В.Н.

Эксперт-член экспертной комиссии



Курленьиз Г.А.

Дата заседания - 15 мая 2022 г.