

Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦТЕХРЕСТАВРАЦИЯ»

197341 Санкт-Петербург, Фермское шоссе, д.32, кв.221

объект культурного наследия регионального значения
" Жилой дом П. Шабарина "
по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Выборгская д. 3 А

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

по сохранению объекта культурного наследия регионального значения
«Жилой дом П. Шабарина» в части приспособления для современного использования
помещений цокольного этажа 1 - Н

Том 1. Книга 1.

Предварительные работы.
Комплексные научные исследования.



Шифр: 31/03-2022-ПР-КНИ

Санкт-Петербург
2022г

Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦТЕХРЕСТАВРАЦИЯ»

197341 Санкт-Петербург, Фермское шоссе, д.32, кв.221

объект культурного наследия регионального значения
" Жилой дом П. Шабарина"
по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Выборгская д. 3 А

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

по сохранению объекта культурного наследия регионального значения
«Жилой дом П. Шабарина» в части приспособления для современного использования
помещений цокольного этажа 1 - Н

Том 1. Книга 1.

Предварительные работы
Комплексные научные исследования.

Генеральный директор

Главный инженер



Соколов В.А.

Гулевич Р.О.

Шифр: 31/03-2022-ПР-КНИ

объект культурного наследия регионального значения
" Жилой дом П. Шабарина"
по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Выборгская д. 3 А

Шифр: 31/03-2022-ПР-КНИ

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Фамилия И. О.	Должность	Участие
Калиниченко В.С.	Главный инженер проекта	Общая координация работ
Вакс О.В.	Архитектор	Координация работы, фотофиксация, выполнение обмеров, разработка проектных решений
Гулевич Р.О.	Главный инженер	Работы по выполнению обследований, разработка проектных решений
Михайленко М.А.	Архитектор	Работы по выполнению обмеров, обследований, разработка проектных решений
Кислякова М.В.	Историк	Составление исторической справки, поиск иконографических материалов

объект культурного наследия регионального значения
" Жилой дом П. Шабарина"
по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Выборгская д. 3 А

Шифр: 31/03-2022-ПР

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЙ

Должность, наименование организации	Подпись	Фамилия И. О.

объект культурного наследия регионального значения
" Жилой дом П. Шабарина "
 по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Выборгская д. 3 А

Шифр: 31/03-2022-ПР-КНИ

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Обозначение комплекта	Наименование комплекта раздела	Обозначение комплекта	Наименование комплекта в составе раздела	Марка чертежей Шифр	Прим.
1	2	3	4	5	6
Раздел 1.					
Том 1.	Предварительные работы. Комплексные научные исследования	Книга 1.	Исходно-разрешительная документация. Фотофиксация. Отчет по результатам инженерного обследования. Химико-технологические исследования. Обмерные чертежи. Историческая справка. Историческая иконография.	31/03-2022-ПР-КНИ	
Раздел 2.					
Том 2.	Проектная документация	Книга 1.	Общая пояснительная записка. Архитектурные решения. Конструктивные решения. Методические рекомендации (в составе пояснительной записки). Проект организации строительства (в составе пояснительной записки).	31/03-2022-П	
		Книга 2.	Вентиляция.	31/03-2022-П-ОВ	

объект культурного наследия регионального значения
" Жилой дом П. Шабарина "
по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Выборгская д. 3 А

Шифр: 31/03-2022-ПР-КНИ

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Стр.
1	Титульный лист	1-2
	Авторский коллектив	3
	Лист согласований	4
	Состав проектной документации	5
	Содержание	6
2	Лицензия ООО "Спецтехреставрация"	7-9
3	Задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 14.02.2022 № 05-05/22-05	10-15
4	Договор № 31/03-2022-ПР	16-19
5	Техническое задание	20-22
6	Договор купли-продажи имущества от 21.12.2021 № 1013	23-28
7	Приказ от 20 октября 2017 г, № 01-03/17-151	29-42
8	Технический паспорт	43-51
9	Выписка из ЕГРН	52-54
10	Акт технического состояния	55-59
11	Акт определения влияния работ	60-62
12	Фотофиксация	63-103
13	Отчет по результатам технического обследования	104-123
14	Химико-технологические исследования	124-130
15	Чертежи основного комплекта ОЧ	131-136
16	Историческая справка	137-142
17	Историческая иконография	143-161



Министерство культуры
Российской Федерации

ЛИЦЕНЗИЯ

№ МКРФ 00219 от 17 октября 2012 г.

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

(указывается конкретный вид лицензируемой деятельности)

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

согласно приложению № 1 к лицензии

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

Настоящая лицензия предоставлена:

**Обществу с ограниченной ответственностью
«Спецтехреставрация»**

ООО «Спецтехреставрация»

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

Основной государственный регистрационный номер юридического лица (индивидуального предпринимателя) (ОГРН) **5067847420328**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) **7802367849**

007321

Адрес места нахождения и места осуществления лицензируемого вида деятельности:

197341, г. Санкт-Петербург, ш. Фермское, 32-221

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

Настоящая лицензия предоставлена на срок

бессрочно

Настоящая лицензия предоставлена на основании решения лицензирующего органа – приказа:

№1104 от 17 октября 2012 г.

Настоящая лицензия переоформлена на основании решения лицензирующего органа – приказа:

№111 от 1 февраля 2017 г.

№178 от 20 февраля 2019 г.

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

Заместитель Министра

(должность уполномоченного лица)

(подпись уполномоченного лица)

С.Г.Обрывалин

(ф.и.о. уполномоченного лица)



Министерство культуры
Российской Федерации

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к лицензии № **МКРФ 00219** от **17 октября 2012 г.**

виды выполняемых работ:

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

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

реставрация, консервация и воссоздание оснований, фундаментов, кладок, ограждающих конструкций и распорных систем;

реставрация, консервация и воссоздание металлических конструкций и деталей;

реставрация, консервация и воссоздание деревянных конструкций и деталей;

реставрация, консервация и воссоздание декоративно-художественных покрасок, штукатурной отделки и архитектурно-лепного декора;

реставрация, консервация и воссоздание конструкций и деталей из естественного и искусственного камней;

реставрация, консервация и воссоздание произведений скульптуры и декоративно-прикладного искусства;


реставрация, консервация и воссоздание живописи (монументальной, станковой);

реставрация, консервация и воссоздание исторического ландшафта и произведений садово-паркового искусства;

ремонт и приспособление объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Заместитель Министра

(должность уполномоченного лица)


(подпись уполномоченного
лица)

С.Г.Обрывалин

(ф.и.о. уполномоченного лица)

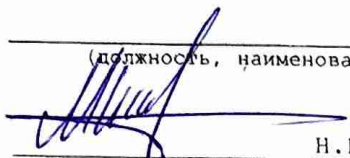


007310

Экземпляр комитета по сохранению
культурного наследия Ленинградской области

СОГЛАСОВАНО:

Собственник
объекта культурного наследия

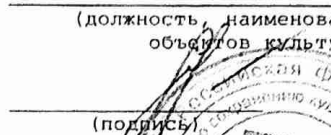
(должность, наименование организации)


(подпись) Н.П. Малороссиянцев
(Ф.И.О.)

" " _____ 2022 г.
М.П.

УТВЕРЖДАЮ:

Заместитель председателя комитета
по сохранению культурного наследия
Ленинградской области

(должность, наименование органа охраны
объектов культурного наследия)


(подпись) Г.Б. Лазарева
(Ф.И.О.)

" " _____ 2022 г.



ЗАДАНИЕ

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

от 14.02.2022 № 05-05/22-05

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 П. Шабарина»

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 Выборгская д. 3 корп./стр. А офис/кв. -

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

Собственник (законный владелец): Малороссиянцев Никитина Петрович
(договор купли-продажи имущества от 21.12.2021 №1013, заключенный между МО «Выборгский район» Ленинградской области и гражданином Малороссиянцевым Н.П.)
(указать полное наименование, организационно-правовую форму юридического лица в соответствии с учредительными документами; фамилию, имя, отчество (при наличии) - для физического лица)

Адрес места нахождения:

Ленинградская область, Выборгский муниципальный район
(субъект Российской Федерации)

г. Выборг

(населенный пункт)

улица Пионерская д. 4 лит. -



Приемная заместителя
председателя Правительства
ЛО - Комитет по сохранению
культурного наследия

01-11-7/2022-0-1
14.02.2022

**Экземпляр комитета по сохранению
культурного наследия Ленинградской области**

СНИЛС	1	0	7	0	5	1	6	5	5	1	9				
-------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--

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

Ответственный представитель:	Малороссиянцев Никитина Петрович (фамилия, имя, отчество (при наличии))
------------------------------	--

Контактный телефон:	8 (921) 969-76-19
Адрес электронной почты:	nikitamlv@gmail.com

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

Дата	-
Номер	-
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	-

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

Границы территории объекта культурного наследия утверждены приказом комитета по культуре Ленинградской области от 20.10.2017 № 01-03/17-151

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

Предмет охраны объекта культурного наследия утвержден приказом комитета по культуре Ленинградской области от 20.10.2017 № 01-03/17-151
--

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

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

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

Раздел 1. Предварительные работы:	
1.1. Ознакомление с объектом в натуре, документацией по объекту, составление акта технического состояния и определение процента утрат, составление акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия; предварительное инженерное заключение, составление плана работ; разработка проекта первоочередных противоаварийных и консервационных мероприятий (при необходимости), на основании отчета о техническом состоянии (акта технического состояния) объекта культурного наследия или предварительного инженерного заключения, включающего: <ul style="list-style-type: none"> - пояснительную записку; - рабочую документацию; - объектную и локальные сметы. 	
1.2. Документально-протокольная фотофиксация;	
1.3. Исходно-разрешительная документация.	
Раздел 2. Комплексные научные исследования:	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
2.1.1. Историко-архивные и библиографические исследования:	-----
2.1.1.1. Историко-архивные и	

библиографические исследования;

2.1.1.2. Составление исторической справки на основе опубликованных материалов.

2.1.2. Архитектурно-археологические обмеры:

2.1.2.1. Архитектурный обмер объекта в объеме, необходимом для разработки проектной документации;

2.1.2.2. Архитектурный обмер отдельных частей объекта в объеме, необходимом для разработки проектной документации;

2.1.2.3. Фотофиксация.

2.1.3. Инженерные изыскания:

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;

2.1.3.2. Установка маяков и вертикальных марок на фасаде (при необходимости);

2.1.3.3. Обследование технического состояния оснований и фундаментов в шурфах в объеме, необходимом для разработки проектной документации (при необходимости);

2.1.3.4. Фотофиксация и графическая фиксация по зондажам;

2.1.3.5. Составление картограмм и фотофиксация дефектов;

2.1.3.6. Инженерно-геодезические, инженерно-геологические, инженерно-экологические, инженерно-гидрометеорологические, геофизические изыскания в объеме, необходимом для разработки проектной документации (при необходимости);

2.1.3.7. Разработка программы геотехнического мониторинга (при необходимости);

2.1.3.8. Составление отчета по результатам инженерных изысканий с выдачей заключения и рекомендаций по проведению работ по сохранению памятника.

2.1.4. Технологическое обследование состояния строительных и отделочных материалов:

2.1.4.1. Натурное обследование состояния строительных и отделочных материалов (кирпич, известняк, гранит, древесина, металл, шовный раствор, штукатурка и т.д.) в объеме, необходимом для разработки проектной документации;

2.1.4.2. Отбор образцов строительных и отделочных материалов;

<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>Раздел 3. Проект реставрации и приспособления (с указанием о необходимости разработки вариантов, в том числе на конкурсной основе):</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>Раздел 4. Рабочая проектно-сметная документация:</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 (при необходимости);</p> <p>4.1.4. Чертежи общего вида конструкций (при необходимости);</p> <p>4.1.5. Чертежи изделий (план, фасад, разрез) (при необходимости);</p> <p>4.1.6. Маркировочные чертежи и шаблоны (при необходимости);</p> <p>4.1.7. Чертежи деталей и узлов конструкций (при необходимости);</p> <p>4.1.8. Чертежи на изготовление реставрационных строительных изделий и конструкций индивидуального изготовления (при необходимости);</p> <p>4.1.9. Спецификации на материалы и изделия;</p> <p>4.1.10. Ведомости и сводные ведомости потребности в материалах.</p> <p>Документация разрабатывается в соответствии с ГОСТ 21.501-2011 Система проектной документации для</p>	<p>4.2.1. Уточнение проектных решений по результатам раскрытий в процессе производства ремонтно-реставрационных работ.</p>

строительства (СПДС). Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений

Раздел 5. Научно-реставрационный отчет:

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

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

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

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

- заявление о предоставлении государственной услуги по форме согласно приложениям 3,4 к Административному регламенту, подписанное руководителем юридического лица, физическим лицом, либо их уполномоченными представителями;
- документ, удостоверяющий личность заявителя:
 - документы, удостоверяющие личность гражданина Российской Федерации, в том числе военнослужащих, а также документы, удостоверяющие личность иностранного гражданина, лица без гражданства, включая вид на жительство и удостоверение беженца (для физического лица);
 - документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего заявление выписка из приказа о назначении на должность либо доверенность на право подписи (для юридического лица);
- заключение государственной историко-культурной экспертизы проектной документации, содержащей вывод о соответствии проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF);
- проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, подлинник, в прошитом и пронумерованном виде в 2 (двух) экземплярах на бумажном носителе и электронном носителе в формате переносимого документа (PDF);
- представитель заявителя из числа уполномоченных лиц дополнительно представляет документ, удостоверяющий личность и один из документов, оформленных в соответствии с действующим законодательством, подтверждающих наличие у представителя права действовать от лица заявителя, и определяющих условия и границы реализации права представителя на получение государственной услуги.

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

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

На все время работ по сохранению объекта культурного наследия по представлению проектной организации, осуществляющей разработку проектной документации, по согласованию с органом государственной охраны культурного

наследия назначается научный руководитель работ из числа высококвалифицированных и аттестованных специалистов. Научное руководство, авторский и технический надзор могут осуществляться руководителем авторского коллектива.

Привлечение для консультаций высококвалифицированных специалистов и ученых - при необходимости.

11. Дополнительные требования и условия:

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

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

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

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

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

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

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

Задание подготовлено:

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

Риннус Мария Евгеньевна
(Ф.И.О. полностью)

(должность, наименование органа охраны
объектов культурного наследия)

(Подпись)

г. Санкт-Петербург

Индивидуальный предприниматель Малороссиянцев Никита Петрович, зарегистрированный 14 февраля 2007 года за основным государственным регистрационным номером записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя 307470404500026, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны и,

Общество с ограниченной ответственностью «Спецтехреставрация», в лице генерального директора Соколова Василия Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1 Заказчик поручает, а Исполнитель осуществляет выполнение следующих Работ (далее - Работы):

1.1.1 Разработка проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом П. Шабарина» (далее - Объект) в части приспособления для современного использования помещений цокольного этажа (далее - Проект) и проведение государственной историко-культурной экспертизы проектной документации, по сохранению объекта культурного наследия, расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Выборгская, д.3а, помещение цокольного этажа, кадастровый номер 47:01:0107001:304. Проектная документация должна быть разработана в необходимом и достаточном объеме для прохождения согласования в Комитете по сохранению объектов культурного наследия Ленинградской области.

1.1.2. Сбор исходных данных и организация проведения государственной историко-культурной экспертизы по документации указанной в п. 1.1. настоящего Договора (Проекту).

1.1.3. Акт государственной историко-культурной экспертизы, подписанный тремя экспертами, аттестованными Министерством культуры РФ.

1.1.4. Сопровождение проектной документации при согласовании данной документации Комитетом по сохранению объектов культурного наследия Ленинградской области, целью которого является получение соответствующего согласования проектных решений.

1.2. Заказчик создает надлежащие условия для выполнения Работ, принимает и оплачивает их в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, требованиями нормативных правовых актов в области охраны объектов историко-культурного наследия, а также условиями настоящего договора.

2. Уведомления Сторон

2.1. Любое уведомление одной стороны другой в связи с исполнением настоящего Договора должно быть совершено в письменной форме и направлено курьерской почтой, либо заказным письмом, либо доставлено лично стороне по адресу, указанному в настоящем договоре.

2.2. При изменении наименования, адреса, банковских реквизитов или реорганизации Стороны информируют друг друга об этом в письменном виде в течение 5 рабочих дней с даты, произошедших изменений.

3. Обязательства Сторон

3.1. Исполнитель обязуется:

3.1.1. Выполнять Работы самостоятельно или с привлечением за счет Исполнителя других лиц в соответствии с Техническим заданием (Приложение №1), Протоколом согласования цены (Приложение №2), являющимися неотъемлемой частью настоящего договора, а также в соответствии с положениями действующего законодательства, и передать Заказчику результаты Работ в срок, предусмотренный в настоящем Договоре.

3.1.2. Своими силами и за свой счет устранять допущенные по его вине нарушения требований Приложения №1, при условии предоставления Заказчиком необходимых исходных данных.

3.1.3. Незамедлительно информировать Заказчика о невозможности получить результаты Работ или нецелесообразности продолжения Работ.

3.1.4. Передать Заказчику результаты Работ в форме Проектной документации по сохранению объекта культурного наследия.

3.1.5. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим договором.

3.1.6. Предоставить Заказчику до момента подписания настоящего Договора и в процессе его исполнения (по запросу Заказчика) документы, подтверждающие полномочия Исполнителя на выполнение Работ, указанных в настоящем Договоре.

3.2. Заказчик обязуется:

- 3.2.1. Обеспечить доступ сотрудников Исполнителя на Объект (при необходимости).
- 3.2.2. Принять результаты выполненных Работ и оплатить их согласно условиям Договора.
- 3.2.3. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

4. Права Сторон

4.1. Исполнитель имеет право:

- 4.1.1. Получать от Заказчика оплату за выполненные работы в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 4.1.2. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим договором.

4.2. Заказчик имеет право:

- 4.2.1. Во всякое время проверять ход и качество выполнения Работ в присутствии представителя Исполнителя, не вмешиваясь в его деятельность.
- 4.2.2. Осуществлять контроль исполнения обязательств Исполнителем по настоящему договору, в том числе путем получения информации от Исполнителя в виде пояснительной записки по письменному запросу Заказчика.
- 4.2.3. Требовать от Исполнителя соблюдение правил техники безопасности и соблюдения правил поведения на Объекте (если применимо).
- 4.2.4. Требовать устранения допущенных Исполнителем нарушений требований Приложения №1 в согласованные с Исполнителем сроки.
- 4.2.5. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим договором.

5. Сроки выполнения Работ

5.1. Работы по п.1.1.1 настоящего Договора Исполнитель обязуется выполнить в срок до **«01» мая 2022г.**

5.2. Начало выполнения Работ по п. 1.1. Договора: с момента получения авансового платежа и получения Исполнителем исходно-разрешительной документации в требуемом объеме.

6. Цена Работ и порядок расчетов

6.1. Стоимость Работ согласно Приложению №2 составляет **450 000,00 (четыреста пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек** (Исполнитель будет выполнять Работы, отнесенные в соответствии с законодательством РФ к работам по сохранению объектов культурного наследия, такие виды работ НДС не облагается - пп.15, п.2, ст.149 Налогового кодекса РФ (часть вторая)).

6.2. Заказчик обязан не позднее **10 апреля 2022г.** перечислить на счет Исполнителя первый аванс в размере 30% от суммы указанной в п. 6.1. настоящего Договора в сумме **150 000,00 (сто пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.**

6.3. По окончании выполнения Работ Исполнитель передаёт Заказчику отчётные документы - Проект на электронном носителе (1 экземпляр) и Акт выполненных работ. В свою очередь Заказчик в течение 5 календарных дней перечисляет на расчетный счет Исполнителя второй платеж в размере 200 000,00 (двести тысяч) рублей 00 копеек, а окончательный расчет с Исполнителем Заказчик осуществляет в течение 5 календарных дней с момента согласования проекта Комитетом по сохранению объектов культурного наследия Ленинградской области.

6.4. Обязательства Заказчика по осуществлению платежей считаются выполненными в момент списания денежных средств со счета Заказчика.

7. Порядок сдачи и приемки Работ

7.1. Результатом выполнения Работ по п.п. 1.1.1 договора являются - Проектная документация по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом П. Шабарина» (далее – Объект) в части приспособления для современного использования помещений цокольного этажа (далее - Проект) содержание которого определяется в Приложении №1.

7.2. Проектная документация предоставляется Заказчику в срок до **01 мая 2022 года.**

7.3. В случае получения Заказчиком каких-либо замечаний по Документации от Комитета по сохранению объектов культурного наследия Ленинградской области, допущенных по вине Исполнителя, Заказчик уведомляет о таких замечаниях Исполнителя, который обязан исправить указанные замечания в кратчайшие сроки за свой счет и передает ее Заказчику согласно условиям настоящего Договора.

8. Сотрудничество Сторон

8.1. Стороны будут незамедлительно информировать друг друга обо всех обстоятельствах, которые могут представлять важность для выполнения обязательств по настоящему договору.

8.2. Стороны будут стремиться к совместному и взаимоприемлемому решению всех проблем, которые

могут возникнуть при выполнении настоящего договора.

9. Ответственность Сторон

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

9.2. Исполнитель и Заказчик несут полную ответственность за действия третьих лиц, привлекаемых ими для исполнения настоящего договора.

9.3. Сторона несет ответственность перед другой Стороной за нарушение настоящего Договора, если не докажет, что такое нарушение произошло не по ее вине.

9.4. Исполнитель не несет ответственности за предоставленные Заказчиком документы и информацию, содержащуюся в них.

9.5. В случае просрочки оплаты Заказчиком любого платежа, включая авансовый, предусмотренного условиями настоящего договора и приложениями к нему, Заказчик обязан уплатить Исполнителю пени в размере 0,1%, от цены размера просроченного платежа за каждый день просрочки до исполнения обязательства по оплате.

9.6. За просрочку исполнения своих обязательств по настоящему договору Исполнитель несет ответственность в виде пени в размере 0,01 % от цены Договора за каждый день просрочки, но не более 10% от цены договора. В случае если Заказчик до 10 апреля 2022г. не предоставит исходные данные и не оплатит авансовый платеж, то при задержке исполнения сроков по договору штрафные санкции не начисляются.

9.7. В случае привлечения к выполнению работ по настоящему Договору Исполнителем третьих лиц, Исполнитель несет ответственность как за их действия в рамках исполнения настоящего Договора, так и за соответствие таких третьих лиц требованиям законодательства РФ на выполнение работ, предусмотренных настоящим Договором.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению обязательств по договору, то есть таких обстоятельств, которые независимы от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: вооруженные конфликты, беспорядки, эпидемии, землетрясения, наводнения, акты органов государственной власти, непосредственно затрагивающие исполнение настоящего договора, и другие события, которые компетентный орган объявит случаями непреодолимой силы.

10.2. Сторона, подвергаясь действию таких обстоятельств, обязана в течение трех календарных дней в письменном виде уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств, а также предоставить другой стороне по договору подтверждение компетентного органа о возникновении и действии указанных обстоятельств непреодолимой силы на исполнение договора. Если сторона не сообщит о наступлении обстоятельств непреодолимой силы и не представит подтверждающих документов о наступлении таких обстоятельств, она лишается права ссылаться на неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору.

10.3. Действие обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему договору, продлевает срок исполнения указанных обязательств на период действия обстоятельств непреодолимой силы при условии исполнения пункта 10.2. договора.

11. Разрешение споров

11.1. Стороны будут прилагать все усилия к разрешению всех разногласий и споров, возникающих из договора, путем переговоров и в претензионном порядке. Срок рассмотрения Стороной претензии составляет 14 календарных дней.

11.2. В случае невозможности разрешения спорных вопросов путем переговоров и в претензионном порядке, все разногласия и споры между Сторонами по настоящему договору подлежат разрешению в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

12. Конфиденциальность

12.1. Стороны берут на себя обязательство не разглашать (т.е. не сообщать одному или нескольким третьим лицам, независимо от их числа), включая публикацию в средствах массовой информации, не передавать третьим лицам и не использовать иным образом в целях, прямо не связанных с исполнением обязанностей по настоящему Договору, без предварительного письменного согласия другой Стороны,

информацию, признаваемую Сторонами конфиденциальной.

12.2. Конфиденциальной признается информация:

12.2.1. касающаяся условий данного Договора и/или являющаяся содержанием данного Договора, включая условия о цене и сроке действия;

12.2.2. о будущих планах сотрудничества Сторон;

12.2.3. содержащаяся в переписке Сторон по поводу данного Договора и будущих планов сотрудничества Сторон;

12.2.4. являющаяся коммерческой тайной каждой из Сторон;

12.2.5. обозначенная как «конфиденциальная», «частная» или иным подобным образом;

12.2.6. не обозначенная вышеуказанным образом, или информация, сообщенная другой Стороне устно, при передаче которой было оговорено, что она является конфиденциальной, при условии, что письменный перечень такой информации будет предоставлен другой Стороне в течение 30 (тридцати) дней с момента раскрытия ей такой информации.

12.3. Каждая из Сторон примет все необходимые меры для того, чтобы предотвратить полное или частичное разглашение Конфиденциальной информации или ознакомление с ней третьих лиц без письменного согласия другой Стороны. Каждая из Сторон будет соблюдать столь же высокую степень секретности во избежание разглашения или использования Конфиденциальной информации, какую эта Сторона соблюдала бы в разумной степени в отношении своей собственной Конфиденциальной, в частности являющейся коммерческой тайной информации такой же степени важности.

13. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения

13.1. Настоящий договор вступает в силу с даты подписания его Сторонами и действует до полного исполнения ими обязательств, предусмотренных настоящим договором и Приложениями к нему.

13.2. Настоящий договор может быть изменен и дополнен только по соглашению Сторон, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации.

13.3. Договор может быть расторгнут до истечения срока его действия по соглашению Сторон или в судебном порядке по основаниям, предусмотренным действующим гражданским законодательством РФ.

14. Заключительные положения

14.1. Все изменения, дополнения и приложения к настоящему договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

14.2. После подписания настоящего договора все заключенные ранее в письменной или устной форме соглашения в отношении обязательств Сторон, предусмотренных настоящим договором, признаются утратившими силу.

14.3. Настоящий договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон договора.

15. Приложения к договору

15.1. Перечисленные ниже приложения, являются неотъемлемой частью настоящего договора и имеют равную с ним юридическую силу:

Приложение №1 – Техническое задание.

Приложение №2 – Протоколом согласования цены.

16. Адреса и реквизиты сторон:

Заказчик:

ИП Малороссиянцев Никита Петрович

Адрес: Ленинградская обл., г.Выборг, ул.Сторожевая башня, д.18, кв.18

ОГРН 307470404500026 ИНН 470406928395

Паспортные данные: 41 03 043428, выдан 11.04.2003

УВД Выборгского района Ленинградской области

р/с 40802810200000046223

Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)г. Москва

БИК 044525411

к/с 30101810145250000411

Индивидуальный предприниматель

И.П. Малороссиянцев /

Исполнитель:

ООО «Спецтехреставрация»

Юр.адрес: 197341, г.Санкт-Петербург,

Фермское шоссе, д.32, кв.221

ИНН 7802367849 КПП 781401001

ОГРН 5067847420328 ОКПО 96795062

р/с 40702810220020000999

Петербургский филиал АО ЮниКредит Банка

к/с 30101810800000000858

БИК 044030852

Генеральный директор

ООО «Спецтехреставрация»

В.А. Соколов

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

**на разработку проекта по сохранению объекта культурного наследия регионального значения
«Жилой дом П. Шабарина», расположенного по адресу: Ленинградская обл., г.Выборг, ул.
Выборгская, д.3а, в части приспособления для современного использования помещений цокольного
этажа 1-Н**


1.	Основания для проектирования	Задание Комитета по культуре Ленинградской области на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия №05-05/22-05 от 14.02.2022.
2.	Заказчик	Малороссиянцев Никита Петрович
3.	Проектировщик	Организация, имеющая лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в соответствии со ст. 45 Федерального закона от 25.06.2002г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
4.	Наименование объекта	Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом П. Шабарина»
5.	Адрес объекта	Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Выборгская, д.3а, (кадастровый номер 47:01:0107001:304).
6.	Вид строительства	Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия в части приспособления для современного использования помещений цокольного этажа
7.	Назначение и основные показатели объектов	Площадь застройки - м.кв. Площадь помещений цокольного этажа 133,80 – м.кв. Назначение здания – дом жилой многоквартирный. Назначение помещений цокольного этажа – нежилое помещение с кафе
8.	Характеристика объекта	<p>Здание расположено в черте т.н. «Старого города» или «Каменного города». Формирование застройки Каменного города началось вскоре после основания Выборгского замка. Первые упоминания о гражданских постройках и храмах, построенных на мысу напротив Замкового острова, относятся к первой пол. XIV в. В 1470-х гг. Памятник был построен, вероятно, в конце 1880-х гг., по проекту архитектора Йоханна Брюнольфа Блумквиста.</p> <p>Первоначально это было двухэтажное здание, с угловым эркером в уровне второго этажа. Оконные проемы – прямоугольные и полуарочные. Плоскости стен декорированы рустовкой. Горизонтальная профилированная тяга декорировала межэтажное пространство. Окна украшены небольшими сандриками, подоконными панно. Консоль под эркером декорировалась в стиле необарокко. Над выступающим профилированным карнизом в аттике устроены имитации круглых слуховых окон. Кровля сложной конфигурации. Перекрытие над угловым эркером невысокое и округлое. Здание было сильно разрушено в годы Второй мировой войны. Полностью была утрачена кровля, выбиты окна, повреждены стены. Летом 1942 г. наличествовали разрушения кровли, карниза и внутренних конструкций памятника. В 1943 г. на плане реконструкции соседнего дома (Выборгская, д. 3) здание обозначено как «руины».</p> <p>В послевоенный период здание восстановили не сразу. К 1954 г. здание, вероятно, уже было введено в эксплуатацию как жилой дом.</p>

		<p>Здание было перекрыто временной четырехскатной крышей. Впоследствии в здании все же был проведен ремонт и реконструкция, однако точных сведений о сроках проведения этих работ выявить не удалось.</p> <p>Здание поставлено на учет как вновь выявленный объект культурного наследия г. Выборга, представляющий историко-культурную ценность, в органах охраны 14.03.1989 г.</p>
9.	Стадийность	Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия в части приспособления для современного использования помещений цокольного этажа
10.	Исходные данные	<p>Заказчик передает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Задание Комитета по культуре Ленинградской обл. на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия №05-05/22-05 от 14.02.2022. - Документы об утверждении предмета охраны объектов культурного наследия и перечень предмета охраны ОКН. - Документы об утверждении границ объектов культурного наследия и границы ОКН.
11.	Объем основных работ	<p>Проектная документация в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Предварительные работы; • Научные исследования: Историко-архивные и библиографические исследования на основании опубликованных источников; Архитектурные обмеры помещений, схематичные обмеры фасадов; Инженерное обследование здания в части помещений цокольного этажа; Технологические исследования материалов, в необходимом объеме; • Проектная документация на реставрационный ремонт помещений, и приспособление помещений для современного использования: Архитектурные решения; Конструктивные решения; Проект организации реставрации; Методические рекомендации. <p>Проектными решениями предусмотреть раскрытие исторических оконных и дверных проемов, а также устройство новых, для приспособления помещений под современное использование. Предусмотреть воссоздание металлического козырька над входом. При разработке проектных решений учесть решения, принятые в проектной документации, разработанной по отдельному договору («Инженерные сети»).</p>
12.	Государственная историко-культурная экспертиза	Выполняется в соответствии с Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утв. Постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569. Стоимость разработки ГИКЭ включена в общую стоимость работ.
13.	Основные требования	<p>Проектные решения выполнить в соответствии с требованиями:</p> <ul style="list-style-type: none"> • действующей нормативной базы, • Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 30.12.2009 N 384-ФЗ в редакции от 02.07.2013. <p>Проектная документация должна разрабатываться в соответствии с требованиями: Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Федерального закона</p>

		от 22.10.2014 г. №315-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и отдельные законодательные акты РФ».
14.	Требование к количественным характеристикам (объему) работ	Проектную документацию передать заказчику по накладной в количестве 2 экземпляров в электронном виде, в редактируемом формате и в формате PDF.
15.	Срок выполнения работ	30 календарных дней
16.	Требования о порядке проведения согласований	Согласовать проектную документацию в Комитете по сохранению объектов культурного наследия Ленинградской области, в сроки, установленные регламентом Комитета.



Заказчик:

Индивидуальный предприниматель


 И.И. Матросьянцев /
 М.П.

Исполнитель:

Генеральный директор
 ООО «Спецтехреставрация»


 /В.А. Соколов /
 М.П.


ДОГОВОР № 1013
купи-продажи имущества

« 21 » декабря 2021 года

г. Выборг

Муниципальное образование «Выборгский район» Ленинградской области, зарегистрированное на основании Устава муниципального образования, утвержденного решением совета депутатов муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области № 17 от 23.11.2005 года и зарегистрированного Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Северо-Западному федеральному округу 5 декабря 2005 года за № RU 475050002005001, местонахождение органов местного самоуправления: Ленинградская область, город Выборг, улица Крепостная, дом 35, улица Советская, дом 12, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице **комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области**, в дальнейшем «Комитет», действующего на основании Положения о Комитете, утвержденного решением совета депутатов муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области № 51 от 27.05.2020 года, Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе № 47001858575 от 28.10.2003 года, ОГРН 1034700894689, свидетельство о внесении изменений в ЕГРЮЛ от 27.12.2005 г. серия 47 № 001865682, в лице председателя Комитета Колмака Сергея Владимировича, с одной стороны и **Малороссиянцев Никита Петрович**, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 41 03 № 043428, паспорт выдан: Управлением внутренних дел Выборгского района Ленинградской области, дата выдачи: 11.04.2003 год, код подразделения: 472 - 005, место рождения: город Выборг Ленинградской области, дата рождения: 27.11.1980 год, адрес регистрации: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Сторожевая Башня, дом 18, квартира 18, ИНН: 47040692839, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕНА ДОГОВОРА

1.1. Продавец продает, а Покупатель покупает Имущество муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области:

- Нежилое помещение цокольного этажа, общей площадью 140,9 кв.м., кадастровый номер 47:01:0107001:304, расположенное в жилом доме, являющимся объектом культурного наследия «Жилой дом П. Шабарина» (Приказ о включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия памятников истории культуры народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия № 01-03/17-151 от 20.10.2014 года), по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Выборгская, дом 3 а (далее – «Имущество»)

1.2. Стоимость Имущества составляет 4 754 416,74 (четыре миллиона семьсот пятьдесят четыре тысячи четыреста шестнадцать рублей 74 копейки), в том числе НДС 20 %. Протокол о результатах публичного предложения № U77063-2 от 14.12.2021 год

1.3. Продажа Имущества осуществляется на основании постановления администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области № 3952 от 01.11.2021 года.

1.4. Продаваемое Имущества принадлежит муниципальному образованию «Выборгский район» Ленинградской области на основании:

- Решения Совета Депутатов муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области от 11.04.2006 года № 47

- Перечня имущества казны МО «Выборгский район Ленинградской области» передаваемого в казну МО «Выборгский район» Ленинградской области по состоянию на 31.12.2005 год от 11.04.2006

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Продавец обязуется:

2.1.1. Передать Покупателю Имущество по акту приема-передачи после проведения расчетов по настоящему Договору.

2.2. Покупатель обязуется:

2.2.1. Внести оплату за выкупаемое Имущество (п.1.2.) в сроки и в порядке, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Принять от Продавца Имущество по акту приема-передачи.

2.3. Обеспечивать сохранность и неизменность облика памятника культурного наследия в соответствии с положениями, установленными Федеральным Законом № 73 - ФЗ от 25.06.2002 году «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ»

2.3.1. Производить планировку, капитальный ремонт и ремонтно-реставрационные работы только на основе проектной документации, согласованной с соответствующими органами охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном Федеральным Законом № 73-ФЗ от 25.06.2002 году «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ».

3. РАСЧЕТЫ СТОРОН

3.1. В соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости № 221 от 27.07.2021 года, начальная цена Имущества составляет 5 943 021 (пять миллионов девятьсот сорок три тысячи двадцать один рубль), в том числе НДС 20 %.

3.1.1. В ходе проведения публичного предложения стоимость Имущества была снижена и составила 4 754 416,74 (четыре миллиона семьсот пятьдесят четыре тысячи четыреста шестнадцать рублей 74 копейки), в том числе НДС 20 %.

3.2. После заключения договора купли-продажи, одновременно в течение десяти рабочих дней с момента подписания договора Покупатель перечисляет сумму в размере: **2 773 409,75 (два миллиона семьсот семьдесят три тысячи четыреста девять рублей 75 копеек)** - сумма за минусом:

- Раннее перечисленного задатка, в размере 1 188 604,20 (один миллион сто восемьдесят восемь тысяч шестьсот четыре рубля 20 копеек)

- НДС 20 % в размере 792 402,79 (Семьсот девяносто две тысячи четыреста два рубля 79 копеек)

на счет Продавца: УФК по Ленинградской области (КУМИГ администрации МО «Выборгский район»), ИНН 4704054056, КПП 470401001, на р/с: 03100643000000014500; Банк: ОТДЕЛЕНИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЕ БАНКА РОССИИ/УФК по Ленинградской области г. Санкт-Петербург, БИК: 014106101, кор/счет: 40102810745370000006; КБК 902 114 02053 05 1000 410, ОКТМО 41615101

3.3. НДС в размере 792 402,79 (Семьсот девяносто две тысячи четыреста два рубля 79 копеек) Покупатель, в соответствии со ст.161 п. 3 Налогового кодекса РФ, как налоговый агент самостоятельно перечисляет в ИФНС по месту регистрации.

4. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА

4.1. Передача Имущества осуществляется путем оформления акта приема-передачи между Продавцом и Покупателем после получения выписки со счета Продавца о поступлении денежных средств согласно п. 3.1. Договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за надлежащее выполнение условий договора в соответствии с действующим законодательством.

5.2. За просрочку платежей (п.п.3.1.) Покупатель выплачивает Продавцу пени в размере 0,1 процента от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

6.1. Право собственности на Имущество возникает после выполнения сторонами всех обязательств по Договору и регистрации Имущества в регистрирующем органе.

7. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами в установленном законом порядке.

7.2. Отношения между сторонами прекращаются при исполнении ими всех условий настоящего договора и произведения полного взаиморасчета.

7.3. В случае просрочки платежа, относительно срока, установленного п.3.1. настоящего Договора, более чем на десять дней, договор считается несостоявшимся и аннулируется. В этом случае Покупатель выплачивает Продавцу неустойку в размере 20 (Двадцати) процентов стоимости Имущества, указанной в п. 1.2. Договора.

7.4. Договор подлежит расторжению в случаях:

7.4.1. Неисполнения либо ненадлежащего исполнения сторонами принятых на себя обязательств (п. 2)

7.4.2. Иных, предусмотренных действующим законодательством.

7.5. В случае прекращения договора по основаниям, предусмотренным п.п.7.3.,7.4., внесенный Покупателем залог не возвращается.

7.6. Расторжение договора не освобождает от выплаты неустойки, установленной в п.5 настоящего договора.

7.7. В случае расторжения договора (п.п. 7.4.):

7.7.1. При неисполнении Покупателем своих обязательств (п.2), Покупатель возвращает Имущество, а Продавец возвращает Покупателю сумму внесенных платежей за вычетом неустойки в размере 20 (двадцати) процентов от стоимости приобретенного Имущества;

7.7.2. В случае невозможности возврата Имущества в натуре при расторжении договора по вине Покупателя, Покупатель выплачивает Продавцу стоимость невозвращенного Имущества;

7.7.3. В других случаях Покупатель возвращает полученное Имущество, а Продавец Покупателю - сумму внесенных платежей.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Изменения и дополнения настоящего договора считаются действительными, если совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами обеих сторон.

8.2. Отношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством.

8.3. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, разрешаются в установленном законом порядке.

8.4. Договор совершен в трех экземплярах, на 3-х листах каждый, имеющих одинаковую юридическую силу; один экземпляр находится у Продавца, другой - у Покупателя и один экземпляр в регистрирующем органе.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ: Муниципальное образование «Выборгский район» Ленинградской области, в лице комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области
Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 35/ул. Советская, д. 12
Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Северная, д. 10

ПОКУПАТЕЛЬ: Малороссиянцев Никита Петрович
Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Сторожевая Башня, дом 18, квартира 18

Покупатель: _____

Малороссиянцев Н.П.

Продавец _____

**КУМИП администрации
МО «Выборгский район»
(председатель Кошмак С.В.)**



АКТ
приема-передачи

« » января 2022 года

г. Выборг

Муниципальное образование «Выборгский район» Ленинградской области, зарегистрированное на основании Устава муниципального образования, утвержденного решением совета депутатов муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области № 17 от 23.11.2005 года и зарегистрированного Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Северо-Западному федеральному округу 5 декабря 2005 года за № RU 475050002005001, местонахождение органов местного самоуправления: Ленинградская область, город Выборг, улица Крепостная, дом 35, улица Советская, дом 12, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице **комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области**, в дальнейшем «**Комитет**», действующего на основании Положения о Комитете, утвержденного решением совета депутатов муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области № 51 от 27.05.2020 года, Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе № 47001858575 от 28.10.2003 года, ОГРН 1034700894689, свидетельство о внесении изменений в ЕГРЮЛ от 27.12.2005 г. серия 47 № 001865682, в лице председателя Комитета Колмака Сергея Владимировича, с одной стороны и **Малороссиянцев Никита Петрович**, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 41 03 № 043428, паспорт выдан: Управлением внутренних дел Выборгского района Ленинградской области, дата выдачи: 11.04.2003 год, код подразделения: 472-005, место рождения: город Выборг Ленинградской области, дата рождения: 27.11.1980 год, адрес регистрации: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Сторожевая Башня, дом 18, квартира 18, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, заключили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Продавец в соответствии с договором купли-продажи № 1013 от 21.12.2021 года передал Покупателю, а Покупатель принял от Продавца принадлежащие по праву собственности муниципальному образованию «Выборгский район» Ленинградской области муниципальное имущество:

- Нежилое помещение цокольного этажа, общей площадью 140,9 кв.м., кадастровый номер 47:01:0107001:304, расположенное в жилом доме, являющимся объектом культурного наследия «Жилой дом П. Шабарина» (Приказ о включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия памятников истории культуры народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия № 01-03/17-151 от 20.10.2014 года), по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Выборгская, дом 3 а, (далее – «Имущество»)

2. Продажа Имущества осуществляется на основании постановления администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области № 3952 от 01.11.2021 года.

3. Стоимость Имущества составляет 4 754 416,74 (четыре миллиона семьсот пятьдесят четыре тысячи четыреста шестнадцать рублей 74 копейки), в том числе НДС 20 %. Протокол о результатах публичного предложения № U77063-2 от 14.12.2021 год


4. Покупатель выполнил условия договора купли-продажи в части оплаты Имущества в полном объеме.

У Продавца и Покупателя нет взаимных претензий по выполнению условий оплаты по договору купли-продажи.

5. Стороны констатируют, что до подписания настоящего акта Покупатель осмотрел Имущество и ознакомился с его качественным состоянием, а так же осведомлен обо всех существующих недостатках.

6. Настоящий передаточный Акт составлен в трех экземплярах. По одному экземпляру находится у Продавца и Покупателя, один экземпляр – в регистрирующем органе.

Объект принял:

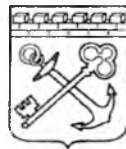


Малороссиянцев Н.П.

Объект передал:



**КУМИЕ администрации
МО «Выборгский район»
(председатель Колмак С.В.)**



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО КУЛЬТУРЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

«20» октября 2017 г.

№ 01-03/17-151

г. Санкт-Петербург

**О включении выявленного объекта культурного наследия,
«Жилой дом П. Шабарина»,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,
город Выборг, улица Выборгская, дом 3а,
в единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,
об утверждении границ территории и установлении предмета охраны
объекта культурного наследия**

В соответствии со ст. 3.1, 9.2, 18, 33 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», на основании акта государственной историко-культурной экспертизы, выполненного ООО «Научно-производственное и проектное объединение «Союзстройреставрация» (аттестованный эксперт Мильчик М.И.),

п р и к а з ы в а ю :

1. Включить выявленный объект культурного наследия расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, улица Выборгская, д.3а в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом П. Шабарина».

2. Утвердить границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом П. Шабарина», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, улица Выборгская, д.3а, согласно приложению № 1 к настоящему приказу.

3. Установить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом П. Шабарина», расположенного по адресу: Ленинградская

область, Выборгский район, г. Выборг, улица Выборгская, д.3а, согласно приложению № 2.

4. Исключить объект, расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, улица Выборгская, д.3а, из перечня выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Ленинградской области, утвержденного приказом комитета по культуре Ленинградской области от 01 декабря 2015 года № 01-03/15-63.

5. Пункт 11 акта постановления на первичный учет вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность в г. Выборге Ленинградской области № 5-5 от 14 марта 1989 года считать утратившим силу.

6. 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 сведений об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом П. Шабарина» в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- направить письменное уведомление собственнику или иному законному владельцу выявленного объекта культурного наследия, земельного участка в границах территории объекта культурного наследия о принятии решения о включении такого объекта в реестр либо об отказе во включении такого объекта в реестр в сроки, установленные действующим законодательством;
- направить в сроки, установленные действующим законодательством, копию настоящего приказа с приложениями в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного 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.

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

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

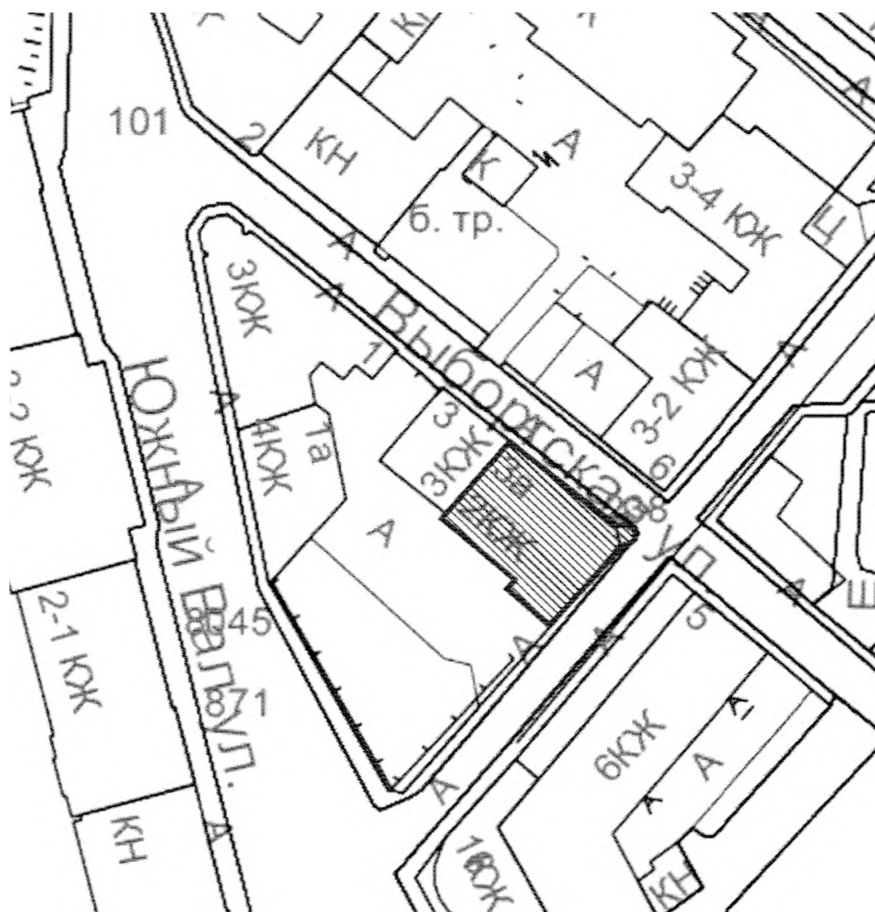
Председатель
комитета по культуре





Е.В. Чайковский

01-03/17-151

**Границы территории
объекта культурного наследия
«Жилой дом П. Шабарина»,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,
г. Выборг, улица Выборгская, д.3а.**



Условные обозначения:

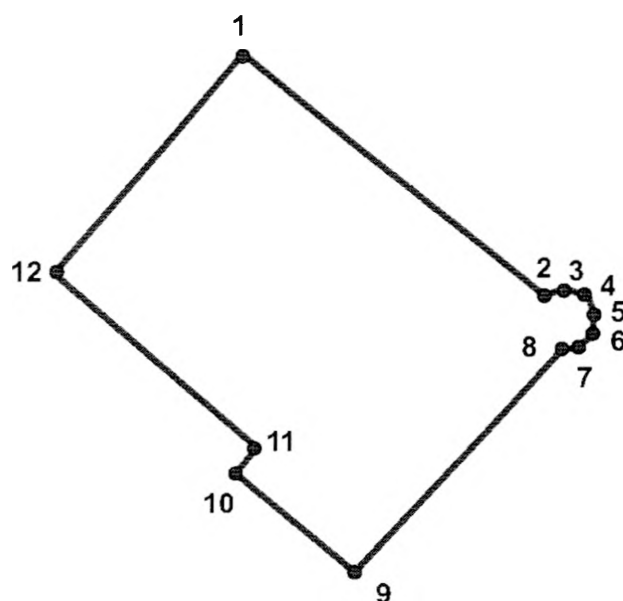
-  - граница территории объекта культурного наследия регионального значения
-  - объект культурного наследия регионального значения

**Описание границ территории
объекта культурного наследия
«Жилой дом П. Шабарина»,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,
г. Выборг, улица Выборгская, д.3а.**

Здание представляет собой самостоятельный архитектурно-планировочный элемент в панораме ул. Выборгской. Современное межевание не закрепляет исторические границы владельческого участка. В связи с этим рекомендуется провести границу объекта культурного наследия по обрезу фундамента здания.

1. От точки 1 к точке 2: направление – юго-запад вдоль главного фасада по улице Выборгская. Длина границы – 19,52 м;
2. От точки 2 к точке 8: Круговая граница по выступающему эркеру. Длина границы – 0,98+1,15+1,0+1,02+1,06+0,5 м;
3. От точки 8 к точке 9: направление – юго-запад боковой фасад.. Длина границы – 14,72 м;
4. От точки 9 к точке 10- направление юго-запад дворовый фасад Длина границы – 7.45м.
5. От точки 10 к точке 12- направление юго-запад дворовый фасад Длина границы – 1,18+14,19м;
6. От точки 12 к точке 1- направление северо-восток – граница со зданием №3. Длина границы – 14,60 м

**Координаты поворотных точек границы территории
объекта культурного наследия
«Жилой дом П. Шабарина», в МСК-47 (км)
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,
г. Выборг, улица Выборгская, д.3а.**



Обозначение (номер) характерной точки	Долгота (X)	Широта (Y)
1	16458,33	10087,1
2	16473,36	10074,65
3	16474,3	10074,92
4	16475,32	10074,39
5	16475,65	10073,44
6	16475,4	10072,45
7	16474,53	10071,85
8	16474,03	10071,85
9	16464,21	10060,88
10	16458,46	10065,62
11	16459,3	10066,45
12	16448,82	10076,02

Определение географических координат характерных точек границы территории объекта культурного наследия выполнено в местной системе координат МСК-47 Ленинградская область ГОСТ 51794-2008.

**Режим использования территории объекта культурного наследия
«Жилой дом П. Шабарина»,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,
г. Выборг, улица Выборгская, д.3а.**

Режим использования земельного участка в границах территории объекта культурного наследия предусматривает сохранение объекта культурного наследия – проведение работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия, а так же выполнение требований Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации в части установленных ограничений к осуществлению хозяйственной деятельности в границах территории объекта культурного наследия.

На данной территории запрещается:

- ведение хозяйственной деятельности, не связанной с сохранением объекта культурного наследия, в том числе размещение вывесок, рекламы, навесов;
- проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, не связанных с работами по сохранению объектов культурного наследия или его отдельных элементов, сохранением историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия; строительство временных зданий и сооружений, не связанных с жизнедеятельностью здания, искажающих восприятие объекта культурного наследия;
- использование пиротехнических средств и фейерверков;
- создание разрушающих вибрационных нагрузок динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с памятником.


На данной территории разрешается:

- проектирование и проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, не нарушающие целостности территории и предмета охраны объекта культурного наследия;
- проведение работ по приспособлению объекта культурного наследия, не нарушающих предмета охраны;
- проведение работ по благоустройству земельного участка, расположенного в границах территории объекта культурного наследия, с учетом вида использования данной территории и формирования условий благоприятного зрительного восприятия объекта культурного наследия: разбивка дорожек, озеленение территории, разбивка цветников;
- воссоздание утраченных историко-культурных элементов ландшафта и градостроительной среды, в том числе исторических зданий, сооружений и элементов планировки по специально выполненным проектам на основании комплексных историко-градостроительных, архивных, археологических и т.д. исследований;
- установка информационных знаков размером не более 0,8x1,2м в местах, не мешающих обзору 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.

01-03/17-151

**Предмет охраны
объекта культурного наследия
«Жилой дом П. Шабарина»,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,
г. Выборг, улица Выборгская, д.3а.**

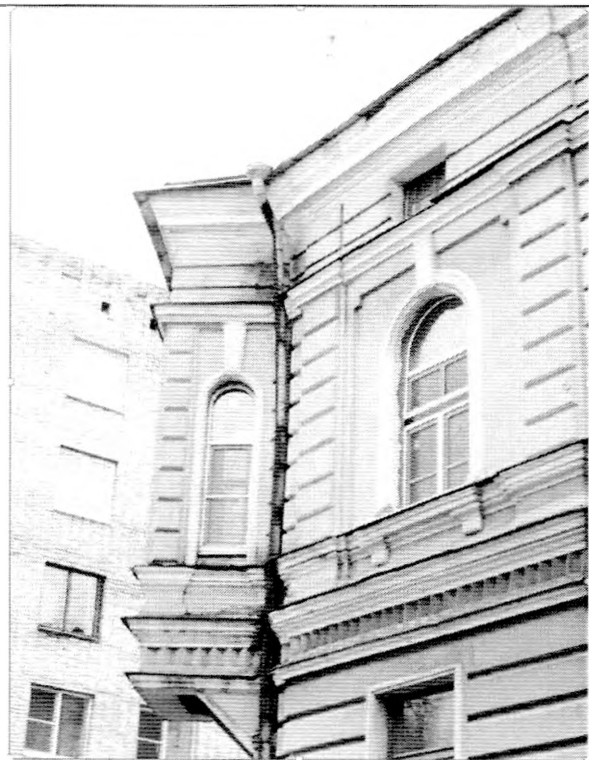
	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>местоположение, габариты и конфигурация двухэтажного (на высоком цокольном этаже) здания, прямоугольного в плане, расположенного на угловом участке, на пересечении улиц Выборгской и Новой Заставы;</p> <p>габариты и конфигурация крыши (скатная), высотные отметки конька, материал кровли (листовой металл).</p>	
2	Конструктивная система:	<p>исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены;</p> <p>исторические отметки междуэтажных перекрытий в помещениях без художественной отделки;</p>	

		<p>мэждуэтажные перекрытия в помещениях с художественной отделкой;</p> <p>исторические лестницы 1-ЛК, 2-ЛК – местоположение, габариты, конфигурация, тип (двухмаршевые, на косоурах), с известняковыми ступенями и площадками, с металлическим ажурным ограждением со стилизованными балясинами, с профилированным деревянным поручнем.</p>	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>лицевые (северо-восточный и юго-восточный) фасады: двухэтажные, северо-восточный фасад на 6 световых осей, юго-восточный – на 4 оси, соединены срезанным углом на одну ось, выполнены в приемах эклектики;</p> <p>вид материала и характер отделки цоколя – красный гранит;</p>	

вид материала и характер отделки фасадов – штукатурка, дощатый руст;

раскреповки – местоположение (по крайним осям фасадов), габариты, конфигурация, оформление (лопатки по углам, в уровне 2-го этажа);

эркер на гладких кронштейнах – местоположение (на срезанном углу, в уровне 2-го этажа), габариты, конфигурация (прямоугольный в плане), оформление (в уровне 2-го этажа: профилированные тяги, включая тягу «поребрик», под окнами – уплощенные парапетные тумбы);



исторический дверной проем (с полуциркульной фрамугой с трехчастной расстекловкой) – местоположение (по 1-й оси юго-восточного фасада), габариты, конфигурация (полуциркульный), оформление (профилированный наличник, профилированный архивольт с клиновидным замковым камнем, декорированным филенкой с алмазной гранью: крыльцо на две ступени – местоположение (перед входом), габариты, конфигурация, материал (гранит);

исторические оконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные, включая полуциркульные окна раскреповок, в уровне 2-го этажа); исторический материал (дерево), цвет*, рисунок расстекловки оконных заполнений;

оформление оконных проемов: профилированные наличники, в основании модульоны с алмазной гранью – в уровне 1-го этажа; сгруппированы по парно в прямоугольных нишах; профилированные наличники, линейные сандрики на кубических кронштейнах, по северо-восточному фасаду с лопатками в междуоконных пространствах – в уровне 2-го этажа: прямоугольные ниши с «вынутыми» верхними углами, профилированные замковые камни, подоконные филенки на кубических кронштейнах – в уровне 2-го этажа. по осям раскреповок;

*по результатам натурных и архивных исследований



профилированные междуэтажные тяги и подоконные карнизы, включая филенчатый фриз – под окнами 1-го этажа. тягу «поребрик» - в уровне между 1-2-м этажами;

профилированный венчающий раскрепованный карниз;

дворовый (юго-западный) фасад:
двухэтажный, на цокольном этаже, на пять световых осей, с уступом по пятой оси;

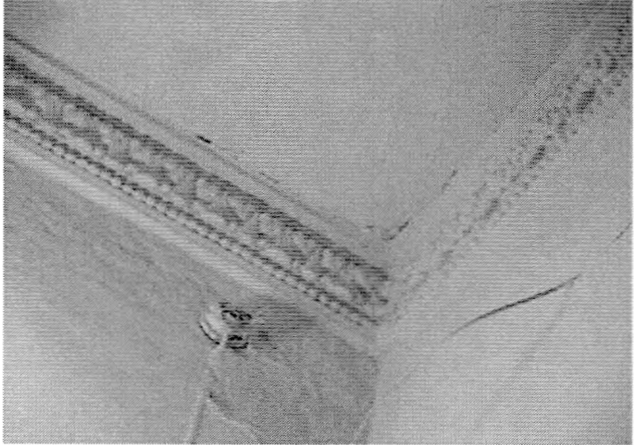
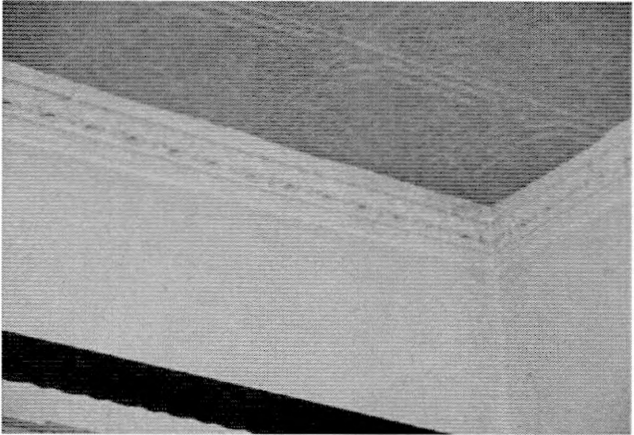
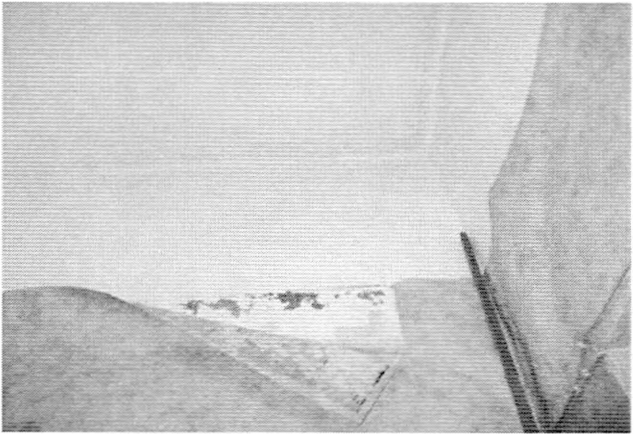

вид материала и характер отделки цоколя – известняк;

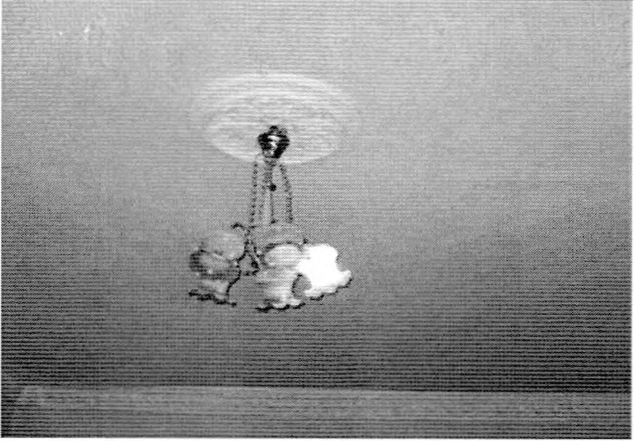
вид материала и характер отделки фасада – окрашенная гладкая штукатурка;

исторический дверной проем – местоположение (по 1-й световой оси), габариты, конфигурация (прямоугольный);

исторические оконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные, включая окна второго света); исторический материал (дерево), цвет*, рисунок расстекловки оконных заполнений; профилированный венчающий карниз.



5	<p>Декоративно-художественная отделка интерьеров:</p>	<p>лестница 1-ЛК: оформление потолка – профилированный карниз с порезкой растительного рисунка, «бусами»;</p> <p>квартира № 1: оформление потолка комнаты – профилированный карниз с порезкой растительного рисунка, «бусами»;</p> <p>квартира № 5: оформление потолка прихожей – профилированный карниз с порезкой растительного рисунка, «бусами»;</p> <p>оформление потолка комнаты № 1 – профилированный карниз с растительной порезкой;</p>	   
---	---	--	--

	<p>оформление потолка комнаты № 2 – профилированный карниз с порезкой растительного рисунка, «бусы»; в центре перекрытия круглая лепная розетка растительного рисунка.</p>	
--	--	--

Предмет охраны может быть уточнен в процессе историко-культурных и реставрационных исследований, реставрационных работ.

Российская Федерация

Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости
Федеральное государственное унитарное предприятие «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости»
(ФГУП «Ростехинвентаризация»)

Ленинградский филиал
(наименование организации технической инвентаризации)

по ОКУД
по ОКПО

Код
15219496

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ (техническая документация)

на Встроенное нежилое помещение 1-Н
наименование здания, сооружения и др. объект учета

Адрес (местоположение объекта):

Область, республика, край Ленинградская
Наименование субъекта

по ОКАТО

41

Район _____
Наименование

по ОКАТО

Город (поселение) г. Выборг
Наименование

по ОКАТО

417

улица Выборгская Дом № 3а Корп. - Литера А
Наименование

Номер	Инвентарный	41:417:002:000000530:0100:20001
	Реестровый	291205:002:000000530:0100:20001
	Кадастровый	

Дата обследования Объекта
29.12.2005 г.

Начальник
службы реестра ОФСТИ
по Ленинградской области

Вялушкина
подпись

Е.В.Вялушкина
Ф.И.О.

I. Регистрация права собственности

(реестровый № _____)

Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (в кв.м.)

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь				
	фактически	застроенная	грунт. дор.	озеленен.	асфальт	песч. дор.	
•	•	328,4					
		*(здания)					
	в т. числе						
	помещения:	229,5					

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ПОЛЕЗНОЙ ПЛОЩАДИ ПОМЕЩЕНИЯ

	Водопровод	Канализация	Отопление						Централизованное горячее водоснабжение	Ванны				Газоснабжение		Лифты –									
			от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное	электробатарей		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровян. колонками	централизованное	жидким газом	Электроснабжение	пассажирские	грузовые	общая	основная	вспомогательная					
	140,9	140,9	140,9	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

IV. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Назначение: нежилое

Использование: административное

Количество мест (мощность):

а) Площадь помещения: 140,9 кв.м

б) в т.числе: основная площадь: 99,9 кв.м.

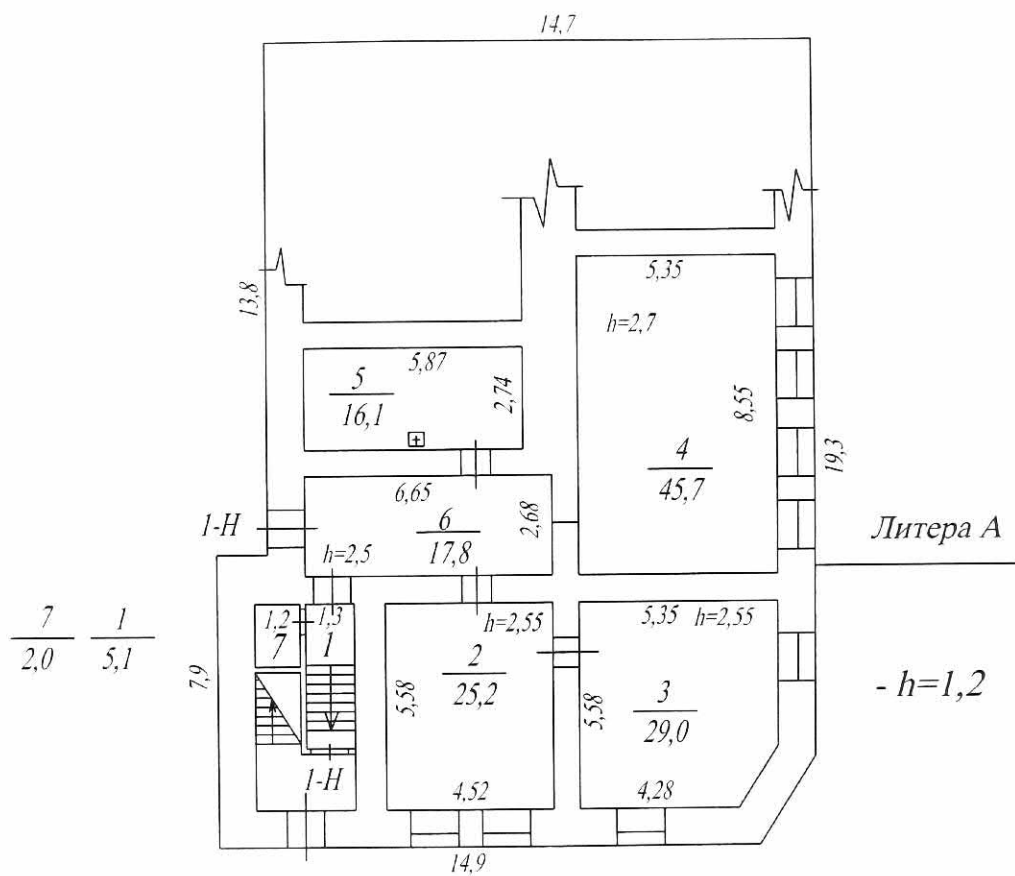
в) вспомогательная площадь: - 41,0 кв.м.

г) _____

V. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ и ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ и ЕГО ЧАСТЕЙ (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м.)	Объем (куб.м.)
A	Помещение 1-Н	$7,8 \times 8,67 + 6,24 \times 6,9 + 7,9 \times 14,9 + 1/2 \times (7,9 + 5,5) \times 1,16 - 1,21 \times 3,7 - 1,45 \times 1,52$	229,5	3,00	689

План цоколя



Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости	Ленинградский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"		РФ
Инвентарный № 41:417.002. 000000530. 0100.20001 Лист 1	Потажный план помещения 1-Н в доме по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Выборгская, дом 3а, литера А		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия (И.О.)	Подпись
10.01.2006	Выполнил	Самойлова-Барышева М.В.	<i>Самойлова</i>
г. в. д. с. -	Проверил	Коваленко Г.А.	

экспликация помещений

Ленинградский филиал ФГУП " Ростехинвентаризация"

Адрес: Ленинградская область, г.Выборг, ул. Выборгская, дом 3а

Литер строения по ген.плану А

Имеются ли в помещении	Да Нет
Водопровод.....	да
Канализация.....	да
Ванна.....	нет
Горячее водоснабжен. электроплиты ,газ	нет
электричество	да

Этаж цоколь Помещение 1-Н
 Назначение помещения нежилое
 Использование помещения административное
 Система отопления центральное

Литера	№ помещения	номер части помещ.	Назначение части помещения	Этаж	Высота по внутреннему обмеру/заглубление	ФОРМУЛЫ ДЛЯ ВЫЧИСЛЕНИЯ ПЛОЩАДЕЙ	Общая площадь, кв.м	в том числе		
								Площадь, кв.м	из нее	
									Основная, кв.м	Вспом., кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А	1-Н	1	лестница	цоколь		1,3*3,95	5,1	5,1		5,1
		2	помещение		2,55/ 1,2	4,52*5,58	25,2	25,2	25,2	
		3	кабинет		2,55/ 1,2	4,28*5,58+1/2*(5,58+3,92)* 1,07	29,0	29,0	29,0	
		4	помещение		2,7/1,2	8,55*5,35	45,7	45,7	45,7	
		5	с/узел			5,87*2,74	16,1	16,1		16,1
		6	коридор		2,5/1,2	6,65*2,68	17,8	17,8		17,8
		7	электро щитовая			1,2*1,7	2,0	2,0		2,0
Итого:							140,9	140,9	99,9	41,0

**VI. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ (частей)
и ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ОСНОВНЫХ ПРИСТРОЕК**

Литера А Год постройки 1940 Число этажей 2, цоколь Этаж помещения цоколь
 Группа капитальности III Вид внутренней отделки простая

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и проч.)	техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельн. вес по табл.	Попр. к уд. весу в %	Удельн. вес с погр.	Износ в %	Проц. износа к стоящему элементу	Тех. изм.		
									Из в %		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундамент	бутовый ленточный	отдельные глубокие трещины	7		7	40	2,80			
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	трещины в карнизах и перемычках, сколы и сквозные трещины	24		24	60	6,50			
	б) перегородки	кирпичные, деревянные									
3	перекрытия	чердачные	трещины в местах сопряжения между плит	8		8	50	6,50			
		междуэтажные									
		надподвальные									железобетонные
4	Крыша	металлическая по ж/б перекрытию	без видимых дефектов	4							
5	Полы	бетонные, деревянные	массовые разрушения покрытия	10		10	70	7,00			
6	проемы	оконные	неисправность приборов	9		9	40	3,60			
		дверные									металлические, простые деревянные, окрашены
7	Отделка	наружная	штукатурка окраска	17		17	70	11,90			
		внутренняя	штукатурка, окраска								массовые отслоение штукатурного слоя
8	санитарно и электротехнич. устройства	отопление	центральное	14			50	5,05			
		водопровод	от городской сети								
		канализация	в городскую сеть								
		горячее водосн.	отсутствуют								
		газоснабжение	отсутствуют								
		электроосвещен.	открытая проводка								естественный износ оборудования
		радио									
		телефон									
		вентиляция	естественная								
		кондиционеры	отсутствуют								
		слабые токи									
лифты											
9	Прочие работы	бетонная лестница, отмостка	ступени стертые, трещины	7		7	50	6,50			

Итого:

Процент износа - **54 %**

100
92,1
49,85

VII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЯ

Наименование	Литера __	удел. вес по табл.			Литера __	удел. вес по табл.			Литера __	удел. вес по табл.		
		поправки	удел. вес с попр.			поправки	удел. вес с попр.			поправки	удел. вес с попр.	
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:												

Наименование	Литера __	удел. вес по табл.			Литера __	удел. вес по табл.			Литера __	удел. вес по табл.		
		поправки	удел. вес с попр.			поправки	удел. вес с попр.			поправки	удел. вес с попр.	
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100				100				100		

VIII. ИСЧИСЛЕНИЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ и ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ и ЕГО ЧАСТЕЙ

Литер по плану	Наименование зданий и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Ст-сть измерителя по табл.	Поправки к стоимости в коэффициентах на:							Стоимость измерителя с поправками по количеству	Восстановит стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в рублях	
						Удельн вес и вес группы здания	Климат	Т. Р. и									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	в ц. 1969 г.																
A	помещение 1-Н	28	12ж	куб.м	19,6	0,921							18,05	689	12429	54	5701




IX. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) на УЧАСТКЕ

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры			№ сборника	№ таблицы	Измеритель	стоимость измерителя по таблице	погр. на кл. р-н	Восстановит стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
			длина (м)	ширина	высота (м)								

X. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ (в руб.)

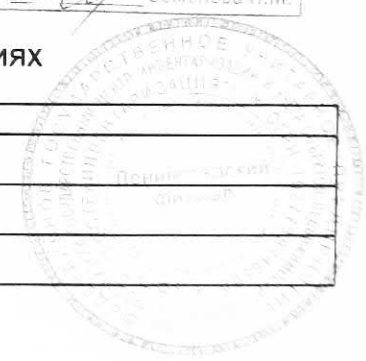
В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстанов.	действит.	восстанов.	действит.	восстанов.	действит.	восстанов.	действит.
1969	12429	5701	-	-	-	-	12429	5701

10 января 2005г. Исполнитель
16 января 2005г. Проверил
 2005г. Директор филиала

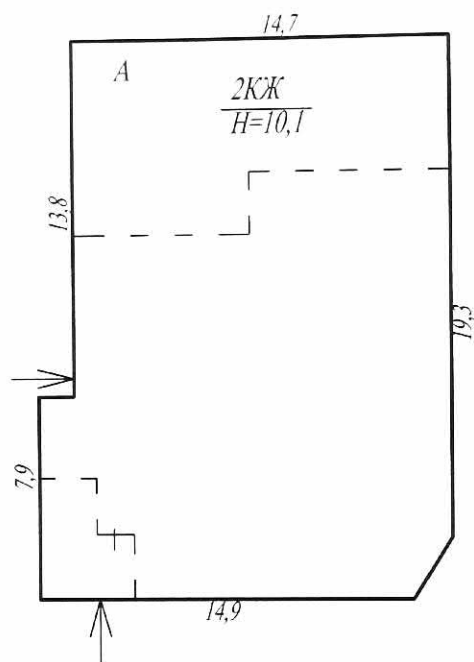
 - **М.В. Самойлова-Ларцева**
 - **Т.А. Ковальчук**
С.Е. Днепров
 Заместитель директора
 ФГУП «Ростехинвентаризация»
 Ленинградский филиал
 19.01.2006 г.  - **Семенова И.М.**

XV. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			



План земельного участка



ул. Выборгская

масштаб б/м

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
26.01.2022г.			
Кадастровый номер:	47:01:0107001:304		

Номер кадастрового квартала:	47:01:0107001
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 41:417:002:000000530:0100:20001
Местоположение:	Ленинградская область, р-н. Выборгский, г. Выборг, ул. Выборгская, д. 3а, пом. 1-Н
Площадь, м2:	140.9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Встроенное нежилое помещение 1-Н
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № цокольный
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	6540521.64
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:01:0107001:2503
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права) обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: нежилое помещение.
Получатель выписки:	Маркелов Сергей Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель (по имени заявителя) Малороссиянцев Никиты Петровича

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Е. В. Карпова инициалы, фамилия
--	--	---

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
26.01.2022г.			
Кадастровый номер:		47:01:0107001:304	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Малороссиянцев Никита Петрович, 27.11.1980, гор. Выборг Ленинградской области, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 41 03 №043428, выдан 11.04.2003, Управлением внутренних дел Выборгского района Ленинградской области 188800, Ленинградская обл, р-н. Выборгский, г. Выборг, ул. Сторожевой Башни, д. 18, кв. 18
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 47:01:0107001:304-47/050/2022-2 26.01.2022 09:37:43
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи имущества, № 1013, выдан 21.12.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

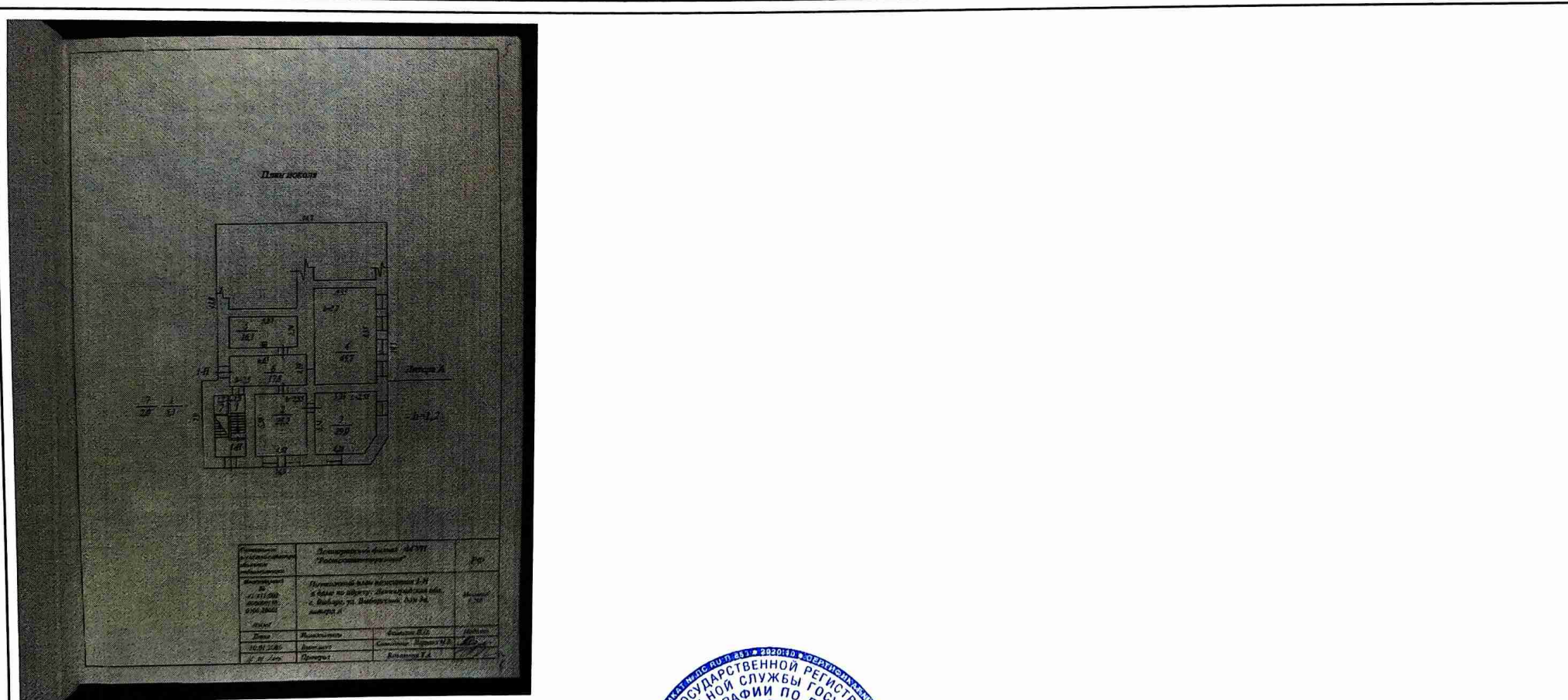


ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЗАКОНСЛУШАТЕЛЬ полное наименование должности	Е. В. Карпова инициалы, фамилия
--	---

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
26.01.2022г.			
Кадастровый номер: 47:01:0107001:304		Номер этажа (этажей): цокольный	



Масштаб 1

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ по кадастровому делу

полное наименование должности

полное наименование должности

Е. В. Карпова фамилия



АКТ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ
объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов
Российской Федерации

« » _____ 20__ г.

Мы, ниже подписавшиеся,

собственник (пользователь) Малороссиянцев Никита Петрович,
(должность, наименование организации, Ф.И.О.)

инженер-реставратор ООО «Спецтехреставрация» Гулевич Р.О.,
(должность, наименование организации, Ф.И.О.)

представитель органа государственной охраны

_____,
(должность, наименование организации, Ф.И.О.)

составили настоящий АКТ технического состояния объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации в том, что нами произведен технический осмотр объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения:

Жилой дом П. Шабарина
(Наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Ленинградская область, ,
(Республика, область, район)

г. Выборг
(город)

улица ул. Выборгская, д. За корп. офис

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

Здание расположено в черте т.н. «Старого города» или «Каменного города». Формирование застройки Каменного города началось вскоре после основания Выборгского замка. Первые упоминания о гражданских постройках и храмах, построенных на мысу напротив Замкового острова, относятся к первой пол. XIV в. В 1470-х гг. Памятник был построен, вероятно, в конце 1880-х гг., по проекту

архитектора Йоханна Брюнольфа Блумквиста. Первоначально это было двухэтажное здание, с угловым эркером в уровне второго этажа. Оконные проемы – прямоугольные и полуарочные. Плоскости стен декорированы рустовкой. Горизонтальная профилированная тяга декорировала межэтажное пространство. Окна украшены небольшими сандриками, подоконными панно. Консоль под эркером декорировалась в стиле необарокко. Над выступающим профилированным карнизом в аттике устроены имитации круглых слуховых окон. Кровля сложной конфигурации. Перекрытие над угловым эркером невысокое и округлое. Здание было сильно разрушено в годы Второй мировой войны. Полностью была утрачена кровля, выбиты окна, повреждены стены. Летом 1942 г. наличествовали разрушения кровли, карниза и внутренних конструкций памятника. В 1943 г. на плане реконструкции соседнего дома (Выборгская, д. 3) здание обозначено как «руины».

В послевоенный период здание восстановили не сразу. К 1954 г. здание, вероятно, уже было введено в эксплуатацию как жилой дом. Здание было перекрыто временной четырехскатной крышей. Впоследствии в здании все же был проведен ремонт и реконструкция, однако точных сведений о сроках проведения этих работ выявить не удалось.

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

2. Состояние внешних архитектурных и конструктивных элементов памятника:

а) Общее состояние:

Работоспособное техническое состояние

б) Фундаменты:

Бутовые ленточные – без видимых просадок.

в) Цоколи и отмостки около них:

Цоколь -гранитные блоки, без видимых просадок.

Отмостка – асфальтовое покрытие тротуара в работоспособном состоянии

г) Стены наружные:

Кирпичные из красного полнотелого кирпича пластичного формования с наличием мелких трещин в карнизной части

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

Деревянная стропильная система. Кровельное железо. Водосточные оцинкованные трубы. Элементы без видимых дефектов.

е) Главы, шатры, их конструкция и покрытие:

Главы, шатры отсутствуют. Имеется кирпичный эркер – техническое состояние работоспособное.

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

Фасады штукатурные, рустованные с простенками отделанные «лопаткой» - общее загрязнение атмосферными осадками.

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

а) Общее состояние:

Работоспособное техническое состояние

б) Перекрытия (сводчатые, плоские):

1. Плоские из монолитного железобетона в работоспособном состоянии
2. Плоские монолитные с несущими ж/бетонными монолитными балками в работоспособном состоянии
3. Железобетонные мелкие своды по металлическим двутавровым балкам (своды «Монье») – наличие нескольких трещин и прогиб 3-х несущих балок

в) Полы:

В подвальном помещении бетонные с выравнивающей стяжкой без финишного покрытия в работоспособном состоянии.

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

Кирпичные из красного полнотелого кирпича пластичного формования – мелкие трещины. В подвальном помещении штукатурный слой отсутствует.

д) Столбы, колонны:

отсутствуют

е) Дверные и оконные проемы и их заполнение:

Двери входные – металлические.

Двери внутренние в подвальном помещении отсутствуют.

Часть оконных проемов в цокольной части заложены кирпичной кладкой.

Ранее существовавший дверной проем в угловой части здания заложено кирпичной кладкой.

ж) Лестницы и крыльца:

Железобетонные, монолитные -физический и моральный износ ступеней

з) Лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения:

Отсутствуют

4. Живопись (монументальная, станковая, материал, сюжет):

Отсутствует

5. Предметы прикладного искусства (мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, художественный металл, иконостасы и т.п.):

Отсутствуют

6. Отопление, вентиляция, канализация:

Отопление – центральное, водяное от городской теплосети. Вентиляция естественная. Канализация – сброс в городскую канализационную сеть

7. Сад, парк, двор, ворота, ограда (характеристика территории памятника)

Отсутствуют

II. Выводы:

Здание находится в работоспособном техническом состоянии.

III. Подписи сторон:

Представитель органа
государственной охраны:

(Подпись)

(Ф.И.О. полностью)

Собственник (пользователь):

Малороссиянцев Никита Петрович

(Подпись)

(Ф.И.О. полностью)

Инженер-реставратор

Гулевич Роман Олегович

(Подпись)

(Ф.И.О. полностью)

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

“05” _____ апреля _____ 2022 г.

Мы, нижеподписавшиеся, представители проектной организации ООО
«Спецтехреставрация»

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации МКРФ 00219 от 17 октября
2012 года

составили настоящий акт на предмет определения влияния предполагаемых к проведению
видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта
культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации:

Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом П.Шабарина»

(Историко-культурное значение и наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Российская федерация, Ленинградская область

(Республика, область, район)

Г. Выборг

(город)

улица д. литер. офис

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

Работоспособное техническое состояние. Здание построено в 1940 году. Архитектор не
известен.

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

2. Состояние внешних архитектурных и конструктивных элементов памятника:

а) Общее состояние:

Техническое состояние несущих и ограждающих определено как *работоспособное*

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

Бутовые ленточные без видимых просадок – работоспособное техническое состояние

в) Цоколи и отмостки около них:

Цоколь -гранитные блоки, без видимых просадок.

Отмостка – асфальтовое покрытие тротуара в работоспособном состоянии

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

Кирпичные из красного полнотелого кирпича пластичного формования с наличием мелких трещин в карнизной части

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

Деревянная стропильная система. Кровельное железо. Водосточные оцинкованные трубы. Элементы без видимых дефектов.

е) Главы, паты, их конструкция и покрытие:

Главы, паты отсутствуют. Имеется кирпичный эркер – техническое состояние работоспособное.

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

Фасады штукатурные, рустованные с простенками отделанные «лопаткой» - общее загрязнение атмосферными осадками.

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

а) Общее состояние:

Работоспособное техническое состояние

б) Перекрытия (сводчатые, плоские):

1. Плоские из монолитного железобетона в работоспособном состоянии
2. Плоские монолитные с несущими ж/бетонными монолитными балками в работоспособном состоянии
3. Железобетонные мелкие своды по металлическим двутавровым балкам (своды «Монье») – наличие нескольких трещин и прогиб 3-х несущих балок

в) Полы:

В подвальном помещении бетонные с выравнивающей стяжкой без финишного покрытия в работоспособном состоянии.

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

Кирпичные из красного полнотелого кирпича пластичного формования – мелкие трещины. В подвальном помещении штукатурный слой отсутствует.

д) Столбы, колонны:

Отсутствуют

е) Дверные и оконные проемы и их заполнение:

Двери входные – металлические.

Двери внутренние в подвальном помещении отсутствуют.

Часть оконных проемов в цокольной части заложены кирпичной кладкой.

Ранее существовавший дверной проем в угловой части здания заложено кирпичной кладкой.

ж) Лестница и крыльца:

Железобетонные, монолитные -физический и моральный износ ступеней

з) Лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения:

Отсутствуют

4. Живопись (монументальная, станковая, материал):

Отсутствует

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

1. Раскрытие ранее заложенных кирпичной кладкой оконных проемов без изменения исторических геометрических размеров.
2. Установка новых оконных блоков с соблюдением исторической расстекловки.
3. Раскрытие ранее существовавшего дверного проема с устройством входного приямка в исторических геометрических размерах и устройством металлической перемычки.
3. Устройство металлического, защитного ограждения приямка и оконных проемов в цокольной части по историческим архивным материалам.
4. Устройство дверного проема во внутренней кирпичной стене с установкой металлической перемычки.
5. Усиление несущих металлических балок перекрытия мелкогабаритных ж/бетонных монолитных сводов (сводов «Монье»).
6. Устройство принудительной вентиляции с применением металлических венткоробов.

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

III. Подписи сторон:

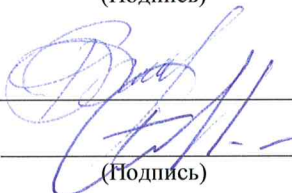
Представители проектной организации:

Руководитель организации


(Подпись)

Соколов Василий Алексеевич
(Ф.И.О. полностью)

Главный архитектор проекта


(Подпись)

Вакс Ольга Викторовна

Главный инженер проекта

Гулевич Роман Олегович
(Ф.И.О. полностью)



Место печати

ФОТОФИКСАЦИЯ



1. Общий вид здания с пересечения ул. Выборгской и ул. Новой заставы.



2. Фрагмент фасада по ул. Новой Заставы.



3. Общий вид фасада по ул. Новой Заставы



4. Фрагмент юго-восточного фасада



5. Общий вид северо-восточного фасада (по ул. Выборгской)



6. Фрагмент северо-восточного фасада. Вид с ул. Выборгская на пересечение с ул. Новой Заставы.



7. Общий вид дворового (юго-западного) фасада



8. Фрагмент юго-западного фасада



9. Перспективный вид дворового фасада



10. Цокольный этаж юго-восточного фасада



11. Поздние оконные заполнения оконных проемов юго-восточного фасада



12. Оконное заполнение юго-восточного фасада



13. Отверстия в граните по обеим сторонам от оконных проёмов юго-восточного фасада



14. Состояние верхнего откоса оконного проёма юго-восточного фасада



15. Заложенные оконные проёмы цокольного этажа на северо-восточном фасаде



16. Отверстия в гранитных блоках, по обеим сторонам от оконного проёма



17. Отверстия в гранитных блоках по обеим сторонам оконного проёма



18. Нижняя часть эркера. Утрачен лепной декор



19. Общий вид угловой части здания в уровне цокольного и первого этажей



20. Общий вид заложённого дверного проёма



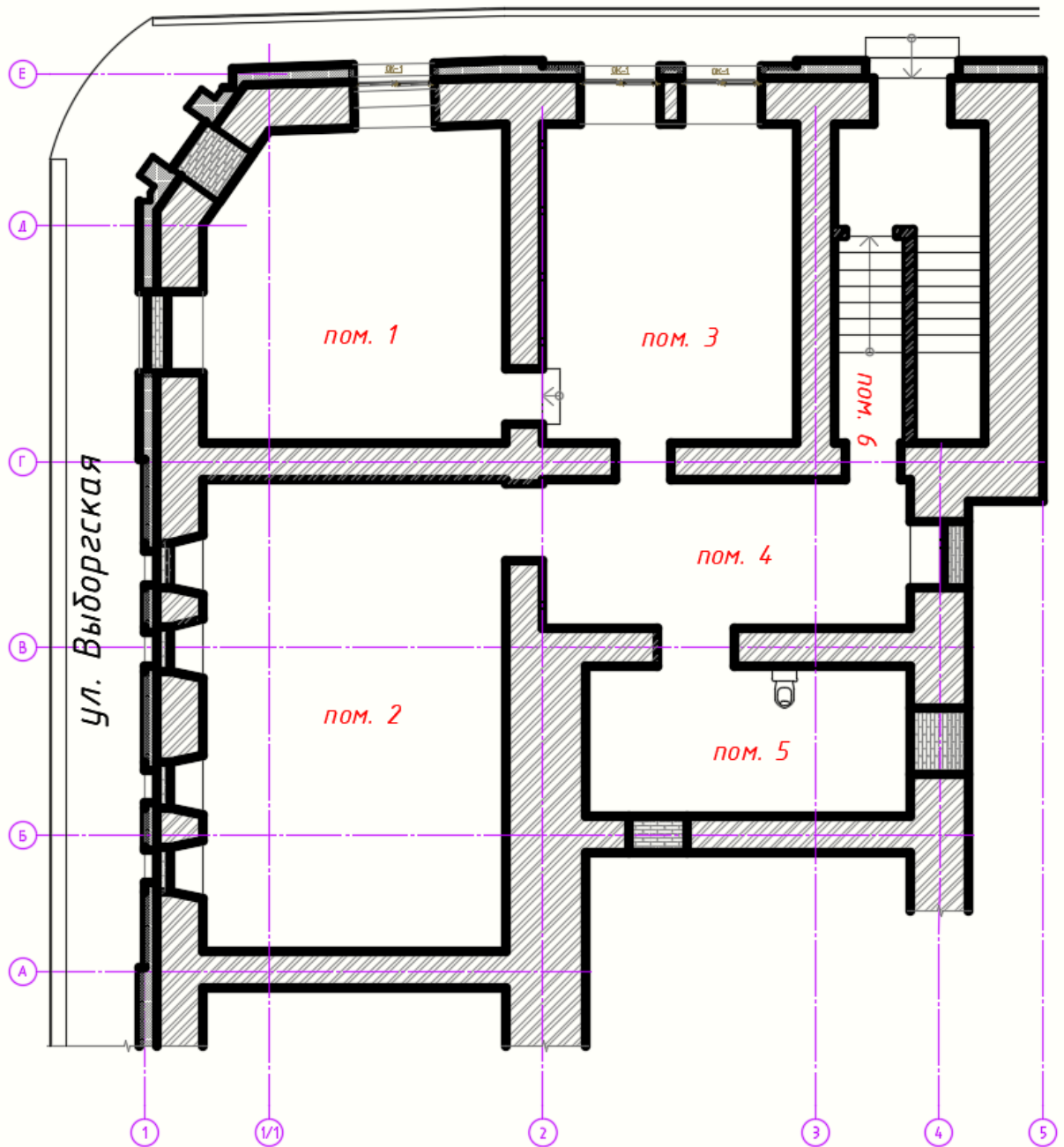
21. Неудовлетворительное состояние штукатурного слоя и поверхности гранитных блоков



22. Следы креплений ограждения утраченного прямка

СХЕМА ПОМЕЩЕНИЙ

ул. Новой Заставы





23. Пом. 1. Стена по оси «1» и «1.1». Заложённый оконный проём, выходящий на ул. Выборгская и следы заложённого дверного проёма, выходящего на угол здания. Вид из помещения 1.



24. Пом. 1. Стена по оси «2». Неудовлетворительное состояние кирпичной кладки стен – утрата штукатурного слоя, сквозные отверстия в кладке, заложённые проёмы.



25. Пом. 1. Локальные утраты шовного заполнения кирпичной кладки стен



26. Пом. 1. Вид на пом. 3. Дверной проём между помещениями. Следы перекладок кирпичной кладки.



27. Пом 3. Общий вид стены по оси «3».



28. Пом. 3. Общий вид стены по оси «2». Заложенный дверной проем справа.



29. Пом. 3. Стена по оси «Г».



30. Пом. 2. Вид стены по оси «1». Поздние закладки оконных проемов.



31. Пом. 2. Заложённый дверной проём в стене по оси «А», заложённые оконные проёмы в стене по оси «1».



32. Пом. 4. Общий вид.



33. Пом. 4. Стена по оси «В».



34. Пом. 4. Стена по оси «4». Заложённые проёмы, лучковые перемычки проёмов.



35. Пом. 5. Общий вид помещения. Заложенный оконный проем в стене по оси «4».



36. Пом. 5. Вид на стену по оси «2».



37. Пом. 5. Заложенный дверной проем в стене по оси «Б».



38. Пом. 6. Общий вид. Поздняя кирпичная кладка справа от лестничного марша.



39. Вид дворового фасада с ул. Южный Вал.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

Оглавление

ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ	104
ОГЛАВЛЕНИЕ.....	104
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	105
2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОБСЛЕДОВАНИЯ	105
3. ПРОВЕДЕННЫЕ РАБОТЫ.....	105
4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	106
5. РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ	108
5.1. Конструктивная схема.....	108
5.2. Техническое состояние перекрытий	110
5.3. Техническое состояние стен	114
5.4. Полы	119
5.5. Лабораторные исследования	119
6. ВЫВОДЫ.....	120
6.1. Стены.....	120
6.2. Перекрытие.....	121
6.3. Полы	121
7. РЕКОМЕНДАЦИИ	121
8. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	122
8.1. Графическая часть	122
8.2. Результаты петрографического изучения материалов.....	124

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата				
						Объект культурного наследия Технический отчет	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Вакс					Р	104	
Руководитель							ООО «Спецтехреставрация»		
Исполнил		Гулевич							

1. Общие сведения

Наименование объекта : Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом П. Шабарина» по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Выборгская, д. 3а. Обследование объекта проведено в марте-апреле 2022 года силами сотрудников ООО «Спецтехреставрация».

2. Цели и задачи обследования

Целью обследования является:

1. Определение и оценка технического состояния наружных (фасадных) и внутренних кирпичных стен здания в зоне подвального помещения.
2. Разработка рекомендаций по улучшению технического состояния здания и получение необходимых данных для разработки проекта реставрационного ремонта здания с приспособлением под современное использование.
3. Разработка методических рекомендаций по реставрационному ремонту здания.

Задачи исследований:

1. Историко–архивные и библиографические исследования по строительству и эксплуатации здания.
2. Визуальное и инструментальное, комплексное, обследование несущих и ограждающих конструкций и отделочных материалов.
3. Выявление причин негативного воздействия на несущие и ограждающие конструкции, а также на строительные материалы отделки.
4. Оценка технического состояния и степени физического износа несущих конструкций и отделочных материалов.

3. Проведенные работы

В соответствии с техническим заданием Заказчика, а также учитывая, что здание является жилым, обследование конструкций проведено только в пределах полуподвальных помещений.

При проведении обследования предварительно были изучены архивные материалы, включая планы ПИБ, выполненные в различные годы.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Технический отчет
Объект культурного наследия регионального значения

Лист
105

4. Термины и определения

Используемые в отчете термины при определении технического состояния здания и отдельных конструкций приняты по ГОСТ 31937-2011 «ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ. Правила обследования и мониторинга технического состояния»; СП 13-102-2003 «ПРАВИЛА ОБСЛЕДОВАНИЯ НЕСУЩИХ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ»; ГОСТ Р 55567-2013 ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ВЕДЕНИЯ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ИССЛЕДОВАНИЙ НА ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ПАМЯТНИКИ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ.

Обследование — комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров, характеризующих эксплуатационное состояние, пригодность и работоспособность объектов обследования и определяющих возможность их дальнейшей эксплуатации или необходимость восстановления и усиления.

Дефект — отдельное несоответствие конструкций какому-либо параметру, установленному проектом или нормативным документом (СНиП, ГОСТ, ТУ, СН и т.д.).

Повреждение — неисправность, полученная конструкцией при изготовлении, транспортировании, монтаже или эксплуатации.

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

Ограниченно работоспособное состояние — категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения,

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации.

Недопустимое состояние — категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций).

Аварийное состояние — категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий).

Моральный износ здания — постепенное (во времени) отклонение основных эксплуатационных показателей от современного уровня технических требований эксплуатации зданий и сооружений.

Физический износ здания — ухудшение технических и связанных с ними эксплуатационных показателей здания, вызванное объективными причинами.

Восстановление — комплекс мероприятий, обеспечивающих повышение эксплуатационных качеств конструкций, пришедших в ограниченно работоспособное состояние, до уровня их первоначального состояния.

Усиление — комплекс мероприятий, обеспечивающих повышение несущей способности и эксплуатационных свойств строительной конструкции или здания и сооружения в целом по сравнению с фактическим состоянием или проектными показателями.

Коррозия древесины (биологическая, химическая, атмосферная) – разрушение древесины под воздействием внешней агрессивной среды.

Коррозия металла - разрушение металлов вследствие химического или электрохимического взаимодействия их с коррозионной средой

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Биодеструкция - совокупность разрушающих материал химических и физических процессов, вызванных действием организмов.

5. Результаты обследования

5.1. Конструктивная схема

Здание 2-х этажное с полуподвалом кирпичное, в плане имеет Г-образное. Наружные и внутренние стены выполнены из красного полнотелого глиняного кирпича пластичного формирования на известковом вяжущем. С наружной стороны стены оштукатурены. С внутренних несущих стен и кирпичных перегородок на момент обследования штукатурный слой удален. Толщина наружных стен составляет 1.1 м. Внутренних стен, кроме стены по оси «2», – 680 мм. Стена по оси «2» имеет толщину 1,45 м.

Перекрытие над подвалом монолитные железобетонные, имеющие разные конструктивные решения.

В помещении, расположенном в осях 1-2/Г-Е перекрытия выполнены в виде мелких сводов по металлическим балкам двутаврового сечения, т.н. «сводов Монье».

По размерам нижней полки двутавра установлено, что высота двутавра 220 мм, т.е. применен двутавр немецкого сортамента № 22.

В помещении в осях 2- 3/Г-Е монолитное бетонное перекрытие выполнено с применением 2-х промежуточных ж/бетонных балок сечением 250x490 (h)/ В помещении расположенном в осях 1-2/А-Г применены три промежуточные ж/б балки аналогичного сечения.

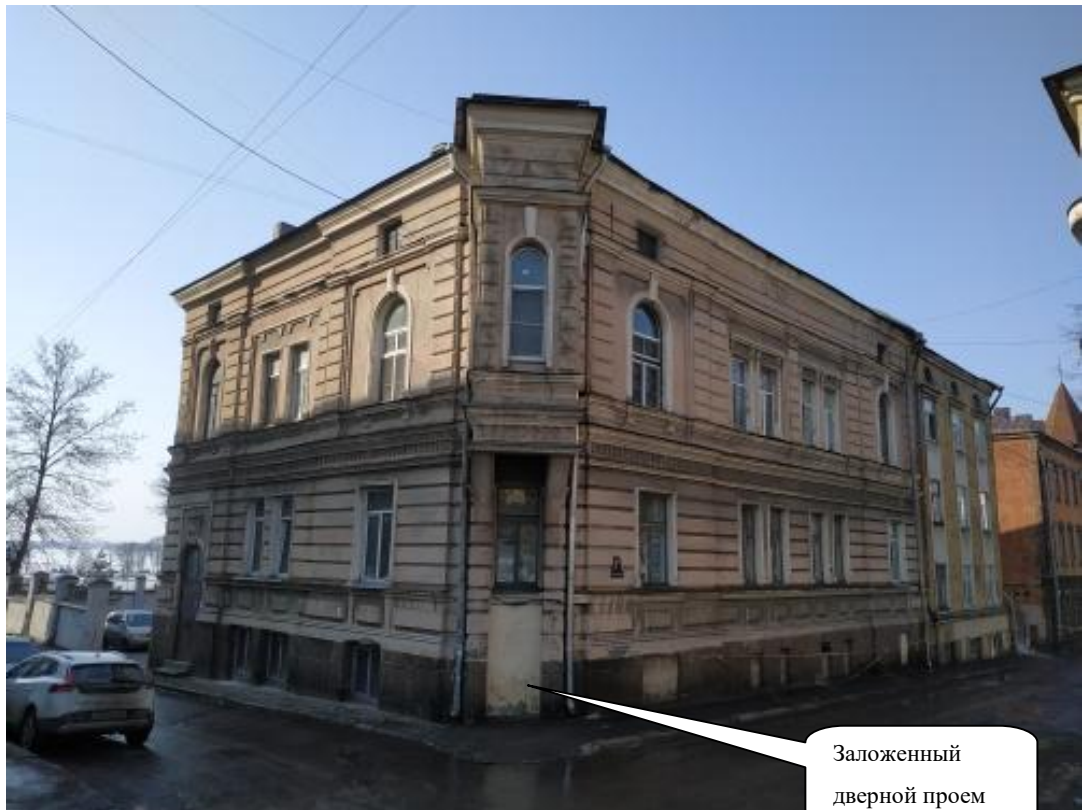
Остальные помещения перекрыты ж/б плитой с опиранием на кирпичные наружные и внутренние стен без применения каких-либо промежуточных несущих балок.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Технический отчет
Объект культурного наследия регионального значения

Лист
108



Заложенный
дверной проем

Фото № 5.1-1 *Общий вид здания. Фасады по оси «1» и оси «Е». Виден заложенный и оштукатуренный дверной проем в угловой части здания. Ранее существовавший козырек и ограждение прямка отсутствуют. Оконные проемы по оси «1» заложены кирпичной кладкой и оштукатурены.*

При визуальном обследовании установлено, что часть оконных проемов полуподвальных помещений заложены кирпичной кладкой. Также ранее был заложен дверной проемом в угловой части здания (в осях 1/1-1/Д-Е).

При визуальном обследовании обнаружены следы гнезд крепления металлического ограждения прямка, выполненного перед входом, которое защищало пешеходов от возможного падения. Наличие защитного ограждения также подтверждается историческими фотоматериалами.

В настоящее время вход в полуподвальные помещения осуществляется со стороны здания по оси «Е», через лестничную клетку.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

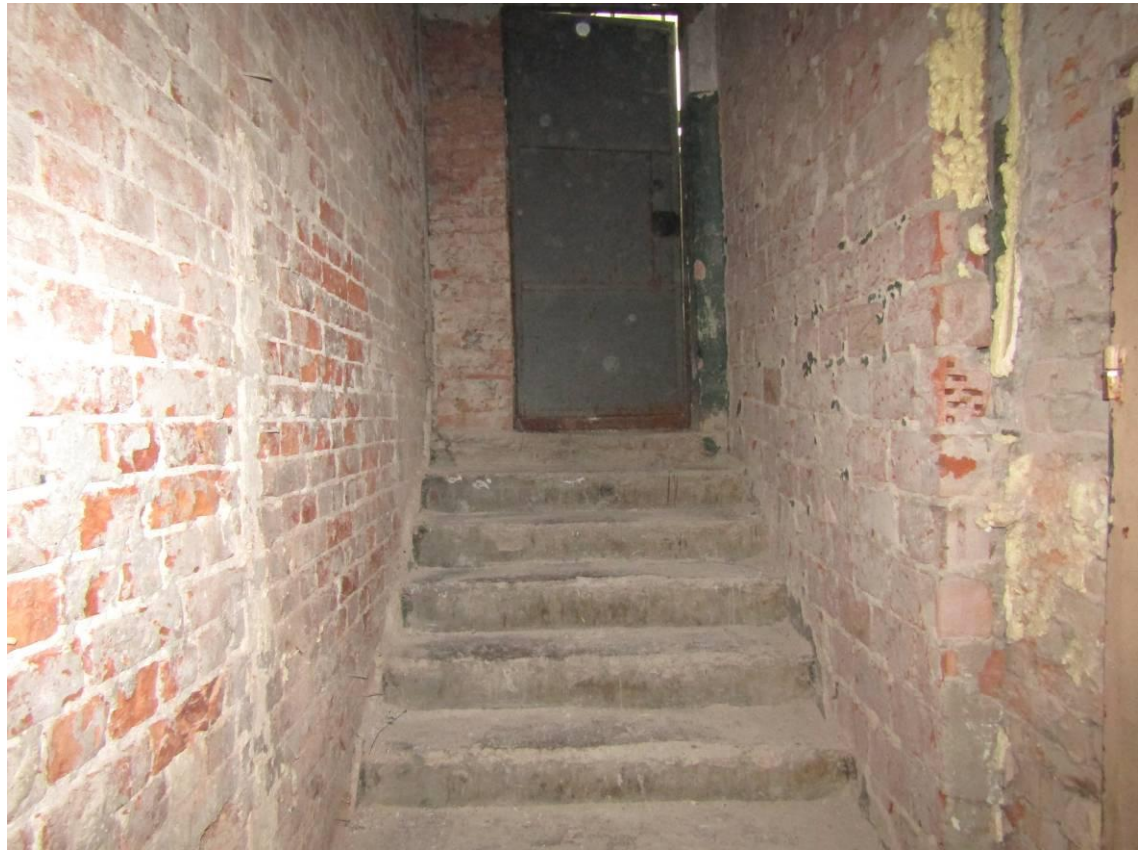


Фото № 5.1-2 *Общий вид входа в полуподвальные помещения. Лестничный марш выполнен из монолитного бетона.*

5.2. *Техническое состояние перекрытий*

При обследовании со стороны интерьера перекрытия над полуподвальным помещением в осях 1-2/Г-Е установлено наличие прогиба несущих металлических балок. Наибольший прогиб, до 5 см, имеет балка Б-1, наименьший прогиб, до 1 см, наблюдается у балки Б-4. Одновременно с этим наблюдаются силовые поперечные трещины в центральной части пролета в мелкогабаритных бетонных сводах, расположенных между балкой Б-1 и несущей стеной по оси «1», а так же у свода между балкой Б-1 и балкой Б-2. Наличие силовых трещин в мелкогабаритных сводах свидетельствует о воздействии значительных нагрузках на балку Б-1 и Б-2, превышающих допустимые для данного двутавра.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата



Фото № 5.2-1. Помещение в осях 1-2/Г-Е. Виден прогиб балки Б-1 и Б-2



Фото № 5.2-2. . Трещина в бетонном своде, расположенном между балками Б-1 и Б-2

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Технический отчет
 Объект культурного наследия регионального значения

При обследовании перекрытия в остальных помещениях не выявлено наличия каких-либо дефектов (трещин, прогибов, оголения арматуры и пр.) могущих влиять на несущую способность ж/б конструкций.



Ж/б балки перекрытия

Фото № 5.2-3. Вид перекрытия над помещением в осях 2-3/Г-Е.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Технический отчет
 Объект культурного наследия регионального значения



Фото № 5.2-4. Несущая ж/б балка перекрытия над помещением в осях 1-2/А-Г с опиранием на наружную стену по оси «1»



Фото № 5.2-5. Несущая ж/б балка перекрытия над помещением в осях 1-2/А-Г с опиранием на стену по оси «2»

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Технический отчет
 Объект культурного наследия регионального значения

5.3. Техническое состояние стен

При визуальном обследовании наружных и внутренних стен со стороны интерьера выявлено наличие закладок ранее существовавших оконных и дверных проемов. Закладки проемов выполнены красным полнотелым кирпичом без перевязки с основной кирпичной кладкой стен.

При обследовании не выявлены какие-либо дефекты, которые могли бы влиять на ухудшение их технического состояния. При проверке высотных отметок цокольной части, выполненной с наружной стороны, не обнаружено наличие просадки фундамента.



Фото № 5.3-1. Вид со стороны интерьера на стену по оси «1» и угловую часть в осях «1-1/1». Видны заложенный оконный и дверной проемы.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата



Фото № 5.3-2. Заложенный ранее существовавший дверной проем в кирпичной стене по оси «2» в осях «Г-Д», имевший кирпичную арочную перемычку.

При обследовании также выявлено наличие скрытых в кирпичной кладке ряда стен вентиляционных каналов и дымовых каналов от ранее существовавших печей.

При проверке влажности стен, выполненной со стороны интерьера, установлен, что влажность кирпичной кладки на высоте до 50 см от уровня пола в пределах от 1.9 % до 2.1%. На высоте 1 м влажность кирпичной кладки в основном составляет 1.3 %. Кирпичная кладка стен выполнена из красного глиняного полнотелого кирпича пластичного формирования, имеющий твердость по шкале Мооса в пределах 1090-:-1890 Мпа. Связующим, в соответствии с результатами петрографического исследования, является известь содержащий раствор. В лабораторный анализ штукатурного слоя, взятого с углового фасада здания, показал, что штукатурка была выполнена также известь содержащим составом.

Подробный отчет по петрографическому анализу приведен в разделе 8.2 «Результаты петрографического изучения материалов».

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата



Фото № 5.3-3. Стена по оси «2». Слева видны следы вентиляционных и дымовых каналов.



Фото № 5.3-4. Дымовой канал по оси «2».

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Технический отчет
 Объект культурного наследия регионального значения



Фото № 5.3-5. Вид стен и монолитного ж/б потолка помещения в осях В-Г/2-4. На торцевой стене видна ниша, образовавшаяся при закладке оконного проема.



Фото № 5.3-6. Фрагмент торцевой стены помещения в осях В-Г/2-4.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Технический отчет
 Объект культурного наследия регионального значения



Фото № 5.3-7. Стены помещения в осях Б-В/2-4. На торцевой стене заложен ранее существовавший оконный проем.



Фото № 5.3-8. Стен по оси «2» и монолитный ж/б потолок помещения в осях Б-В/2-4.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Технический отчет
 Объект культурного наследия регионального значения

5.4. Полы

Выравнивающая ц/песчаная стяжка наблюдается во всех помещениях обследуемой части подвала. Полы сухие, следов попадания в подвальные помещения грунтовых либо дождевых и талых вод не выявлено. Наличие каких-либо повреждений в верхнем, выравнивающем, слое также не выявлено, что свидетельствует о работоспособном состоянии полов.

5.5. Лабораторные исследования

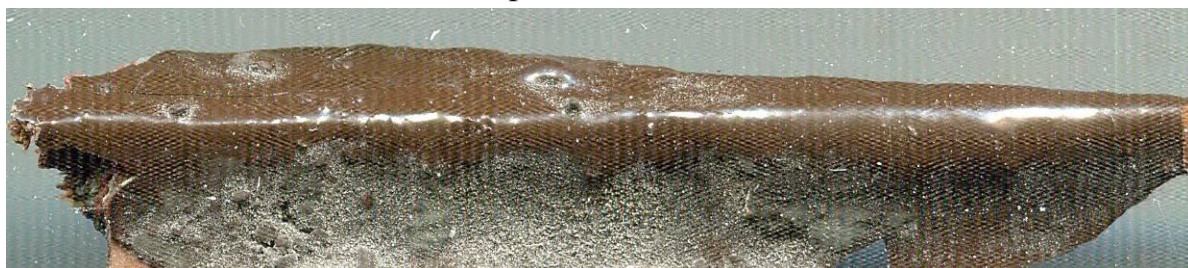
Лабораторные исследования были проведены для определения первоначальных окрасочных слоев деревянных элементов оконных заполнений.

Фрагмент фрамуги дверного заполнения.

Древесина хвойных пород.



*Древесина образца, нижняя поверхность пакета красок. Микрофото.
Поле зрения 4,1 x 1,1 см*



Лицевая поверхность образца. Микрофото. Поле зрения 4,1 x 0,9 см



Пакет красок в поперечном срезе. Микрофото. Поле зрения 1,5 x 0,15 см

На поверхности древесины:

1. Тонкий слой краски на масле темно-коричневой с красноватым оттенком колера близкий к S6030-Y70R.

Взам. инв. №	
Подл. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

2. Фрагмент слоя толщиной до 0,2 мм темно-серой тонкозернистой шпаклевки на основе неясного состава с наполнением пылевидной фракции не ясного состава.

3. Фрагмент слоя толщиной 0,2-0,5 мм шпаклевки тонкозернистой коричневато-красноватой на масле с пылевидным наполнением не ясного состава.

4. Слой толщиной 0,05-0.1 мм краски красно-бордового цвета на масле колера бл. к S6030-Y70R.

5. Слой толщиной 0,1 мм шпаклевки серой на масле.

6. Слой толщиной 0,1 мм краски коричневого цвета на масле колера бл. к S7010-Y70R.

7. Тонкий слой толщиной 0,01 мм краски светло-коричневой на масле колера бл. к S4020-Y50R.

8. Лицевой слой краски на масле темно-коричневой с оливковым оттенком колера бл. к S7010-Y70R.

Вывод по результатам лабораторного исследования окрасочных слоев древесины:

1. Первоначальный, исторический слой - краска коричневого цвета на масле колера близкого к S7010-Y70R (слой №6).

2. Слои № 7 и № 8 относятся к советскому периоду, нанесенные в процессе проводимых в разное время косметических ремонтов. Данные окрасочные слои наносились по старой краске без предварительного выравнивания шпаклевочными составами.

6. Выводы

На основании проведенного обследования сделаны следующие выводы:

6.1. Стены

Стены кирпичные из полнотелого глиняного кирпича пластичного формования находятся в работоспособном стоянии. Часть оконных проемов и ранее существовавший дверной проем в угловой части здания заложены полнотелым красным кирпичом без перевязки с основной кирпичной кладкой стен. Влажность кирпичной кладки стен находится в допустимых пределах, не влияющей на технические характеристики. Техническое состояние стен оценивается как *работоспособное*.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Технический отчет
Объект культурного наследия регионального значения

Лист
120

6.2. Перекрытие

Перекрытие над полуподвальными помещениями монолитные бетонные. В двух помещениях перекрытия выполнены с опиранием на кирпичные стены и промежуточные балки из монолитного ж/бетона. Видимых повреждений, влияющих на несущую способность перекрытий, не выявлено.

Работоспособность перекрытий в полуподвальных помещениях, расположенных в осях 1-4/А-Г и в помещении в осях 2-3/Г-Е оценивается как **работоспособное**.

Перекрытие в помещении в осях «Г-Е/1-2», имеющее прогиб металлических балок до 5-ти см, что превышает допустимые нормы для жилых помещений и для самой конструкции перекрытия, выполненной в виде мелких сводов (своды Монье), оценивается как **ограниченно работоспособное**, требующее проведение мероприятий по усилению несущих балок.

6.3. Полы

Полы в всех помещениях кирпичные с выравнивающей ц/песчаной стяжкой, что свидетельствует о ранее проведенном ремонте. Техническое состояние определено как **работоспособное**.

7. Рекомендации

Для приспособления полуподвальных помещений для современного использования рекомендуется:

1. Разработать проектные технологические решения по приспособлению полуподвальных помещений для современного использования с учетом требований пожарной безопасности и требований СанПиН.
2. Разработать проект усиления перекрытия над помещением, расположенным в осях «Г-Е/1-2».
3. Разработать необходимые проектные решения для выполнения работ по раскрытию дверного проема в угловой части здания, а также для устройства новых проемов в кирпичных стенах.
4. При восстановлении поврежденного штукатурных слоев применять известь содержащие смеси.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

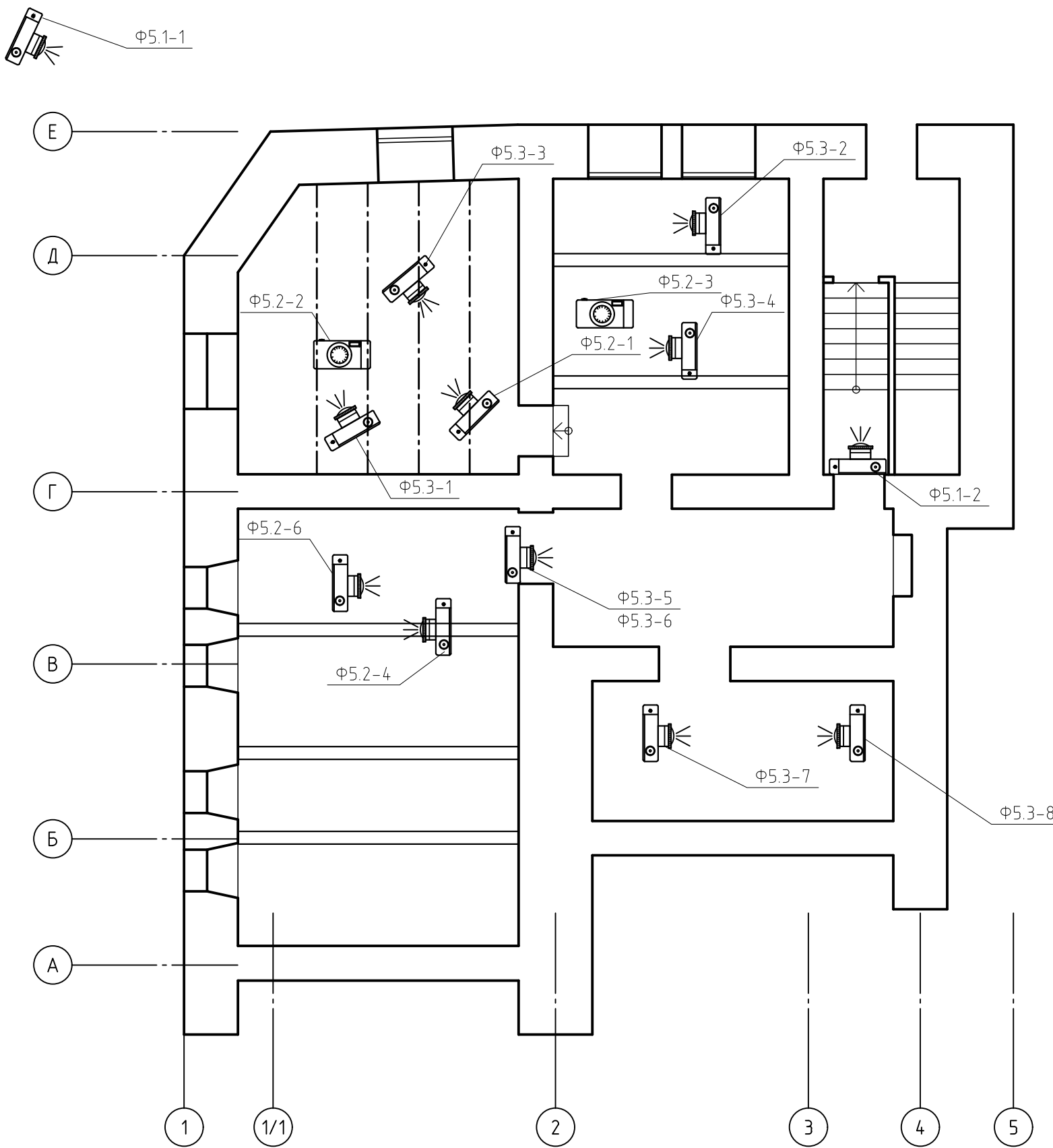
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

8. Приложения

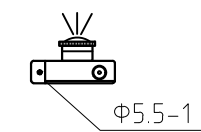

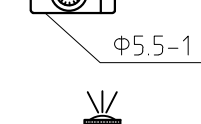
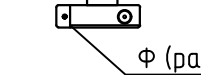
8.1. Графическая часть

В настоящем томе, в разделе «Графическая часть», представлены планы объекта культурного наследия с указанием мест и направления съемки, выполненной для фотофиксации технического состояния объекта и отдельных конструктивных элементов на момент проведения обследования.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Технический отчет Объект культурного наследия регионального значения	Лист
						122		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Φ5.5-1 Горизонтальное направление съемки
-  Φ5.5-1 Направление съемки вниз
-  Φ5.5-1 Направление съемки вверх
-  Φ (раздел отчета)–(№фото)

Согласовано

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Шифр:	Заказчик: ИП Малоросиянцев Н.П.	ИО	
							Объект культурного наследия регионального значения "Жилой дом П. Шабарина" по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Выборгская, д. За		
Нач. отд. Калиниченко							Стадия	Лист	Листов
ГИП Гулевич Р.О.							НИ	1	1
Вед. арх. Вакс О.В.							Проект по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом П. Шабарина» в части приспособления для современного использования помещений цокольного этажа 1-Н		
Исполнил Гулевич Р.О.							СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ		
Проверил							ООО "СПЕЦТЕХРЕСТАВРАЦИЯ"		

8.2. Результаты петрографического изучения материалов

Петрографическое изучение предоставленных растворных материалов выполнено при помощи стандартного микроскопа МБС-10 с применением простых микрохимических качественных реакций такими реактивами, как 3-5% HCl для определения присутствия карбонатов кальция, 5% раствор фенолфталеина в 60-70% растворе спирта для оценки наличия/отсутствия водных алюмосиликатов кальция, а так же Ca(OH)₂, водный раствор BaCl₂ для определения присутствия сульфатов кальция, раствор ализарина красного в воде с добавлением HCl для определения доломита (кальций-магний), раствор NaOH для определения масло содержащих материалов (олифа, битумы)

Примечание: микрохимической реакцией вяжущего с 5% раствором фенолфталеина в спирту оценивается наличие-отсутствие водных алюмосиликатов кальция (цемент и/или гидравлическая известь)

Количественная оценка наличия/отсутствия тех или иных составляющих растворных материалов производилась при помощи специальных таблиц (фракционный состав наполнителя, количество и характер его распределения), а так же исходя из визуальной оценки характера проявления признаков результатов тех или иных физико-химических и механических процессов, а так же по характеру и интенсивности микрохимических реакций.

Оценивались также такие показатели, как твердость, прочность и плотность материалов в соответствии с их реакцией на ручное механическое воздействие скальпелем, стальной иглой, молоточком. Цвет раствора оценивался визуально.

При определении веществ дополнительно использовались визуально наблюдаемые физические и механические особенности материалов,

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Технический отчет
Объект культурного наследия регионального значения

Лист
124

цветовая гамма, а так же их сравнение с таковыми, имеющимися в базе данных исследователя.

Микрофотофиксация (с увеличением) выполнена на сканере «Epson Perfection V370 Photo» с указанием размеров «поля зрения» для каждого снимка.

Отбор и нумерация образцов материала Заказчика.

Образец №1. Внутренняя стена углового помещения. Кирпич кладки

Кирпич оранжевый, глиняный, слабого обжига, ручного, скорее всего, формования, твердостью порядка 3-4 отн. единиц по шкале Мооса, относительно мягкий. В керамической массе единичные зерна отощающей присадки кварца и белого шпата размером до 5 мм. Кирпич имеет свилеватое строение, микро-кавернозно-пористый.



Кирпич образца №1. Микрофото. Поле зрения 4,2 x 2,2 см

Образец №2. Внутренняя стена углового помещения. Кладочный раствор кирпичной кладки.

Раствор толщиной по ширине шва кладки порядка 10 мм. Раствор белый, мелко-тонкозернистый, слегка крошащийся, но в целом прочный.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Технический отчет
Объект культурного наследия регионального значения

Лист
125



Раствор кладочный образца №2. Микрофото. Поле зрения 1,0 x 2,2 см

Вяжущее: Известь карбонизированная воздушная белая количеством порядка 5-10% от объема раствора.

Наполнитель: Кварц-полевошпатовый в разноокатанных зернах, в том числе и хорошо окатанных, фракции 0,1-3 мм, преимущественно 0,3-1,5 мм и 2-3 мм. В состав наполнителя входят: кварц (белый, бесцветный прозрачный, серый, розовый и буроватый) полевой шпат розовый. Небольшое единичное количество зерен сростков кварца, белого шпата, амфибола и слюды в зернах размером 0,3-3 мм.

Количество наполнителя порядка 90-95% от объема раствора.

Образец №3. Проем во двор, заложенный кирпичом. Кладочный раствор.

Раствор темно-серый, тонкозернистый, прочный, тяжелый, плотный толщиной по ширине шва до 15 мм.



Раствор кладочный образца №3. Микрофото. Поле зрения 1 x 2 см

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Технический отчет
Объект культурного наследия регионального значения

Вязущее: Известь карбонизированная воздушная с добавлением серого цемента. Соотношение составных частей оценивается условно как 7-10 к 1, соответственно. Количество вязущего в целом порядка 5-10% от объема раствора.

Наполнитель: Кварц-полевошпатовый в разноокатанных зернах фракции от пылевидно (0,01 мм) до 1 мм, преимущественно 0,05-0,76мм. Наблюдаются зерна черного с металлическим блеском шлака размером преимущественно 0,01-0,2 мм, одно зерно размером 2 мм. Листочки слюды биотита размером 0,5 мм в небольшом количестве. Фрагменты небольшого размера тонких растительных волокон. Количество наполнителя в целом можно оценить примерно как 90-95% от объема раствора.

В целом пылевидный наполнитель черного шлака и цемент придают раствору темно-серый цвет.

Образец №4. Рустованная лопатка оформления углового фасада.

В образце тонкие обломки небольшого размера (максимум 20 x 15 x 5 мм) пакета, скорее всего, накрывочных материалов с поверхности основного штукатурного раствора (в образец не вошёл).



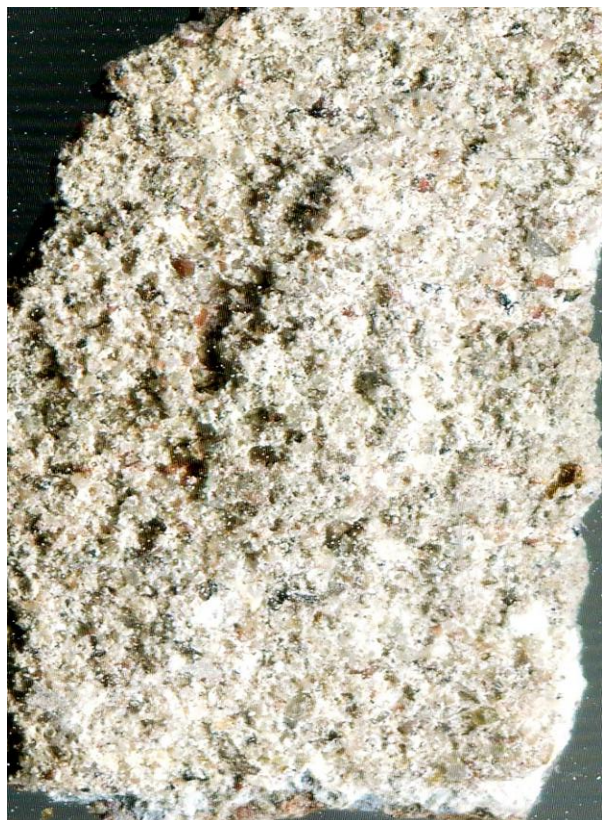
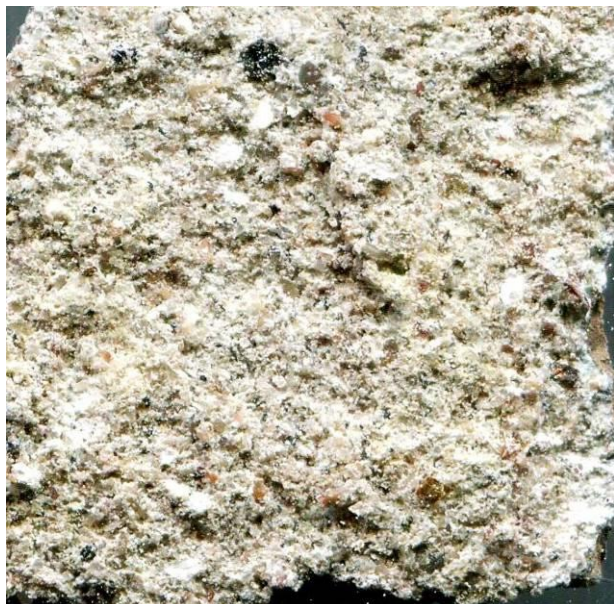
Фрагмент образца №4. Микрофото. Поле зрения 0,7 x 1,3 см

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп	Дата

Технический отчет
Объект культурного наследия регионального значения

На нижней поверхности обломков наблюдаются фрагменты растворного материала толщиной 1-5 мм. Раствор белый, тонкозернистый, достаточно прочный и плотный.



Раствор с нижней поверхности фрагментов образца.

Микрофото. Поле зрения: слева - 1,6 x 1,6 см; справа - 2 x 1,2 см

Вяжущее: Известь воздушная карбонизированная количеством порядка 10-15% от объема раствора.

Наполнитель: Кварц-полевошпатовый в разноокатанных зернах фракции 0,05-0,5 мм. Единичные зерна слюды золотистой размером 0,5-0,7 мм. Единичные тонкие растительные волокна. Количество наполнителя в целом порядка 85-90% от объема раствора.

На поверхности раствора:

- слой толщиной 0,1-0,4 мм белой шпаклёвки на извести
- фрагменты слоя толщиной от 0,05 мм до 0,5 мм краски голубоватой не ясного состава (предположительно - известь) колера, примерно, S1510(2010)-R80B

Инв. № подл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Технический отчет
Объект культурного наследия регионального значения

Лист
128

- слой толщиной от 0,5 мм до 2 мм раствор серого с коричневатым оттенком, тонкозернистого на извести с добавлением цемента в незначительном количестве с наполнением кварц-полевошпатовым в разноока-таннных зёрнах фракции 0,05-0,5 мм количеством порядка 85% от объема раствора.

- слой толщиной 0,05-0,3 мм краски оранжевой, предположительно на извести, колера бл. к S1020-Y40R

- тончайший слой обмазки поверхности предыдущего слоя коричневатой олифой?

- слой толщиной 0,1-0,2 мм состава серого с легким голубоватым оттенком, тонкозернистого на смоле (предположительно силикон?)

- тончайший слой белой шпаклевки на смоле (силикон?)

- лицевой слой краски бледно-розовой на силиконе?



Пакет шпаклевочных и красочных слоев на растворе образца №4.



Микрофото. Поле зрения: сверху - 0,4 x 1,0 см, внизу - 1,5 x 0,2 см

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата



Фрагмент лицевой поверхности образца. Микрофото. Поле зрения 1,5 x 2,3 см

26.07.2022 г.

Инженер высшей категории (направление – научно-исследовательские работы по сохранению объектов культурного наследия) Пр. МК РФ №2005 от 16.07.2015 г.

Технолог-реставратор (МК РФ удостоверение №5170)

Горный инженер-геолог (Ленинградский Горный Институт. Диплом Щ №968312 от 28.12.1971 г

Геохимик (ВСЕГЕИ, удостоверение от №2116)

Харьюзов Л.С

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №				Технический отчет Объект культурного наследия регионального значения	Лист
							130
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Ведомость чертежей основного комплекта 04.

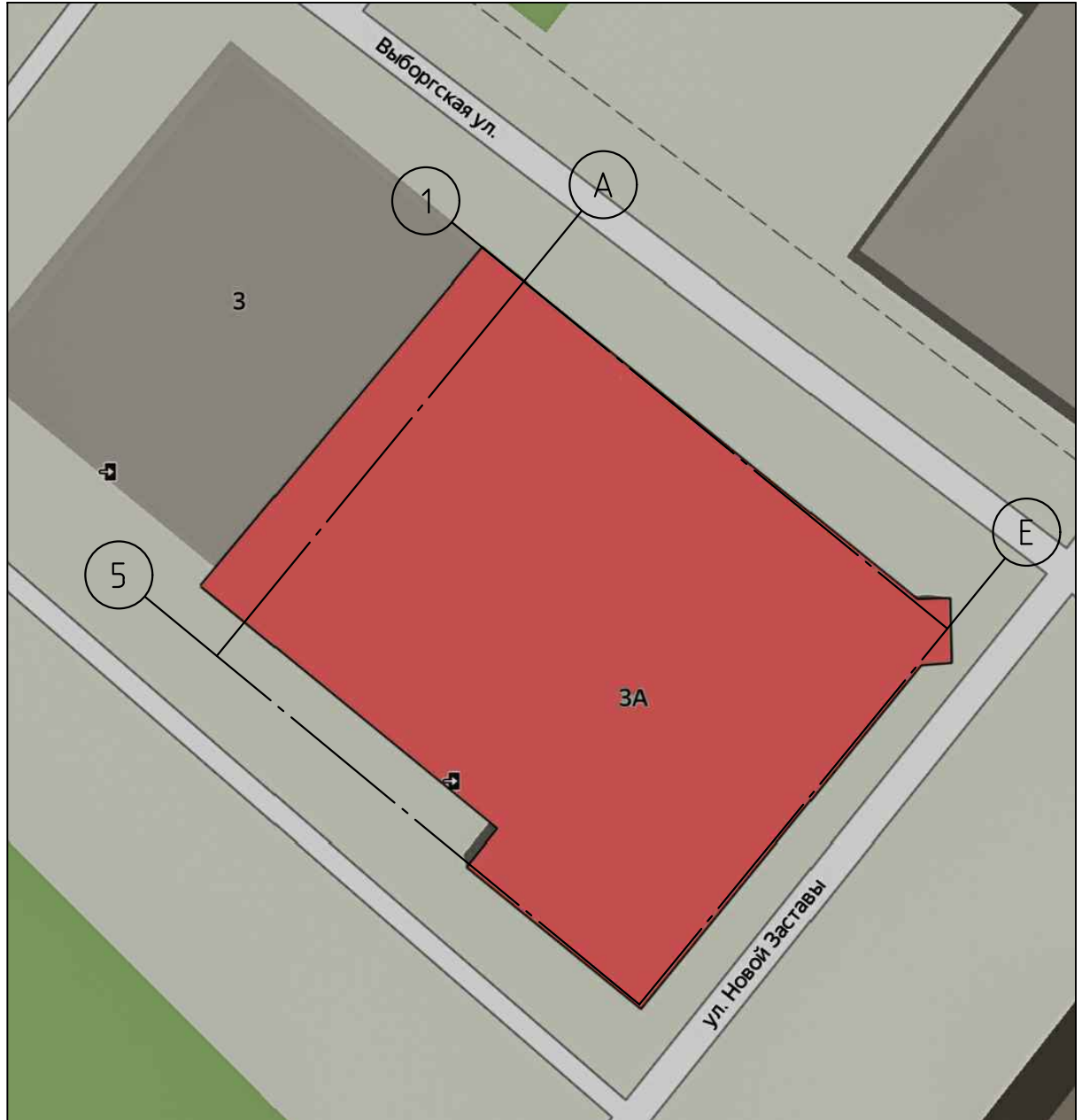
Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные. Ведомость чертежей основного комплекта 04.	04-1
2	Ситуационная схема. М 1:200.	04-2
3	Фрагмент плана подвала на отм. -2.580/-2.880. М 1:50	04-3
4	Разрез 1-1. Разрез 2-2. М 1:50	04-4
5	Фрагмент фасада в осях Е-А. Фрагмент фасада в осях 5-1. М 1:50	04-5
6	Фрагмент 1. М 1:25	04-6

Согласовано	Взам. инв. №	
	Подп. и дата	
Инв. № подл.	Изм.	
	Кол. уч.	
	Лист	
	№ док.	
	Подп.	
	Дата	

		Щифр: 31/03-2022-КНИ-04		Заказчик: ИП Малоросиянцев Н. П.		04	
Объект культурного наследия регионального значения "Жилой дом П. Шабарина". по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Выборгская, д. За							
Исполн.	Михайленко				05.22	Проект по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом П. Шабарина» в части приспособления для современного использования помещений цокольного этажа 1-Н	
Вед. арх.	Вакс О.В.				05.22		
ГИП	Гулевич				05.22		
Нач. отд.	Калиниченко				05.22		
		Стадия	Лист	Листов			
		НИ	1	6			
		Общие данные. Ведомость чертежей основного комплекта 04.			ООО "СПЕЦТЕХРЕСТАВРАЦИЯ"		



Ситуационная схема
М 1:200



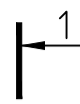
Согласовано

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

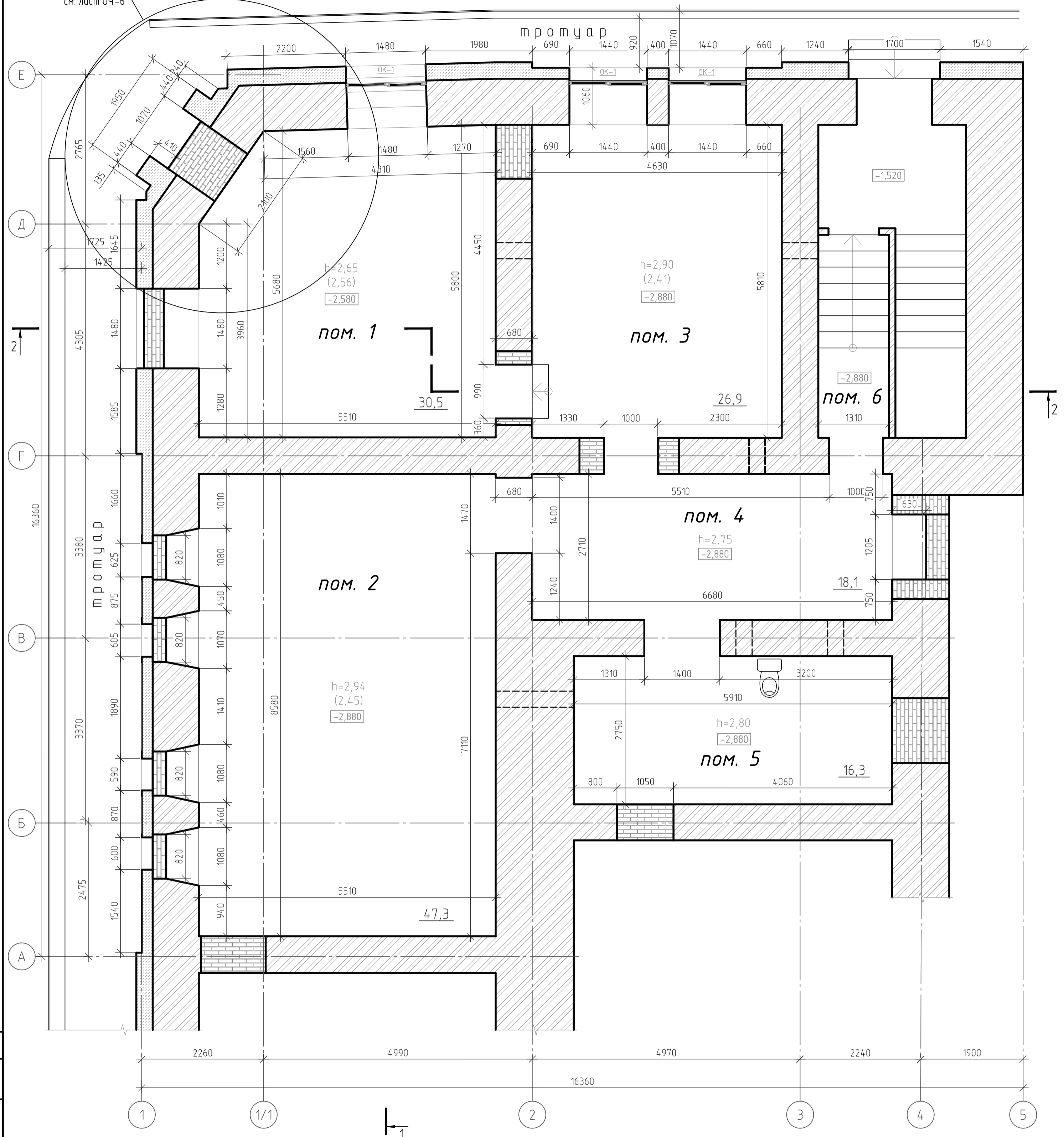
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Нач. отд.		Калиниченко			05.22
ГИП		Гулевич		<i>[Signature]</i>	05.22
Вед. арх.		Вакс О.В.		<i>[Signature]</i>	05.22
Исполн.		Михайленко		<i>[Signature]</i>	05.22

Шифр: 31/03-2022-КНИ-04	Заказчик: ИП Малоросиянцев Н. П.	04
<p align="center">Объект культурного наследия регионального значения "Жилой дом П. Шабарина". по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Выборгская, д. За</p>		
Проект по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом П. Шабарина» в части приспособления для современного использования помещений цокольного этажа 1-Н	Стадия	Лист
	НИ	2
Ситуационная схема. М 1 : 200	ООО "СПЕЦТЕХРЕСТАВРАЦИЯ"	

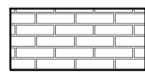


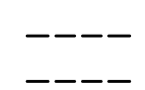
Фрагмент плана подвала
на отм. -2.580/-2.880.
М 1:50



Фрагмент 1
см. лист ОЧ-6



Условные обозначения:

-  -заложенные проемы
-  -стены кирпичные
-  -гранитные блоки цоколя
-  -отверстие в стене

Примечание:

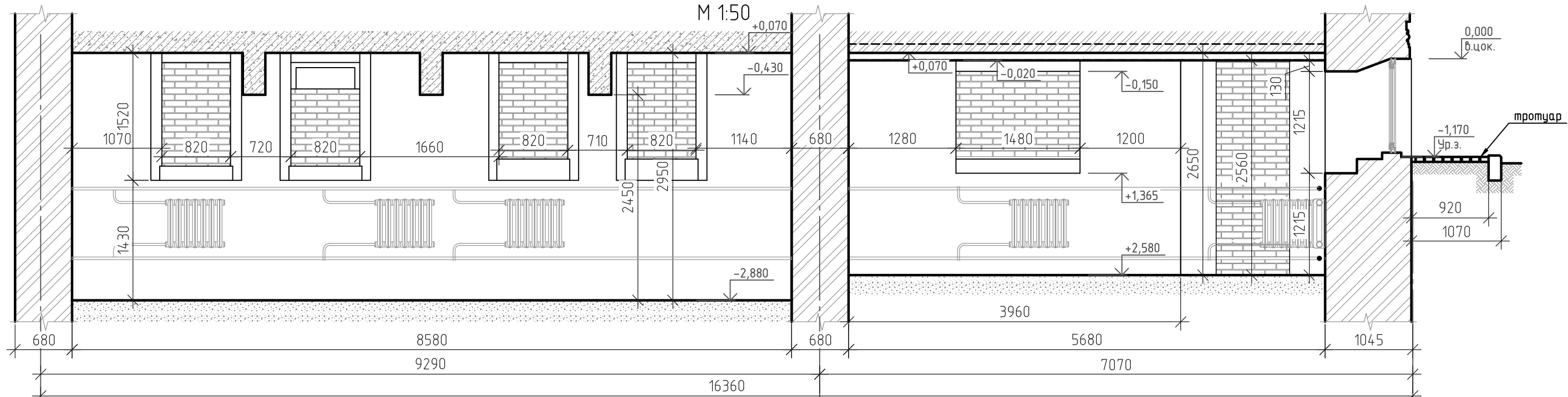
1. Координационные оси проставлены условно.
2. За относительную отметку ±0.000 принята отметка верха гранитного цоколя здания.
3. Линейные размеры указаны в миллиметрах, высотные отметки в метрах.
4. Данный лист смотреть совместно с листами ОЧ-4; ОЧ-5.

Согласовано	
Изм. № подл.	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

Шифр: 31/03-2022-кни-04						Заказчик: ИП Малоросиянцев Н. П. ОЧ		
Объект культурного наследия регионального значения "Жилой дом П. Шабарина". по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Выборгская, д. За								
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Нач. отд.			Калиниченко		05.22	НИ	3	
ГИП			Гулевиц		05.22			
Вед. арх.			Вакс О.В.		05.22			
Исполн.			Михайленко		05.22	Фрагмент плана подвала на отм. -2.580/-2.880. М 1:50		
						ООО "СПЕЦТЕХРЕСТАВРАЦИЯ"		

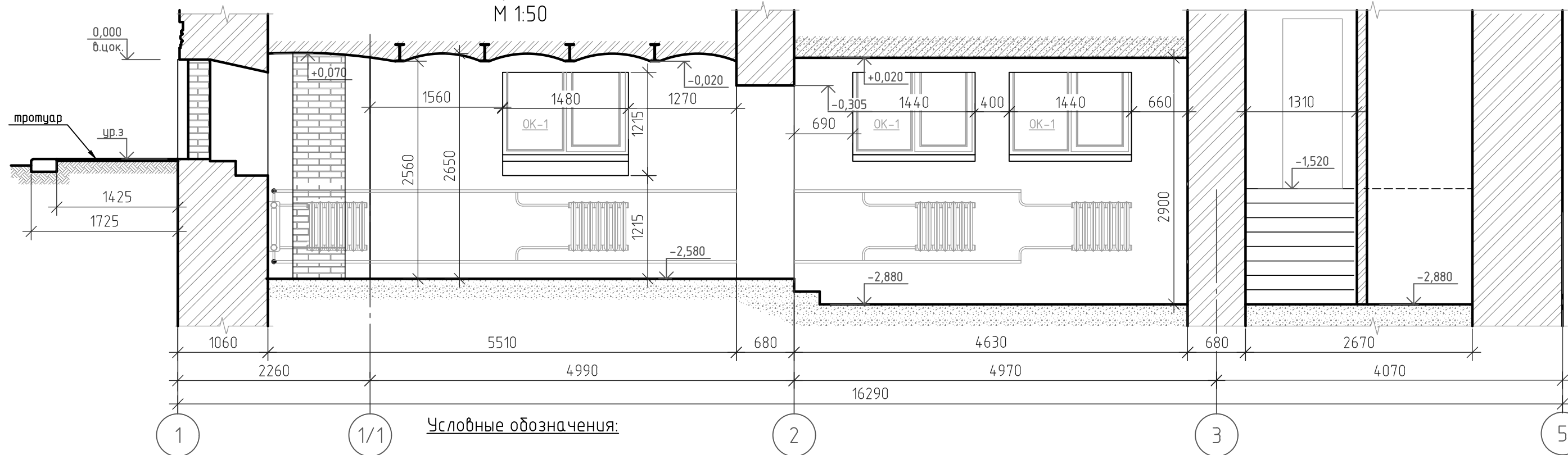
Разрез 1-1

М 1:50

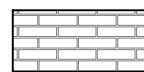



Разрез 2-2

М 1:50



Условные обозначения:

-  -заложенные проемы
-  -стены кирпичные

Примечание:

1. Координационные оси проставлены условно.
2. За относительную отметку ±0.000 принята отметка верха гранитного цоколя здания.
3. Линейные размеры указаны в миллиметрах, высотные отметки в метрах.
4. Данный лист смотреть совместно с листом 04-3.

						Шифр: 31/03-2022-КНИ-04		Заказчик: ИП Малоросиянцев Н. П.		04	
						Объект культурного наследия регионального значения "Жилой дом П. Шабарина". по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Выборгская, д. За					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом П. Шабарина» в части приспособления для современного использования помещений цокольного этажа 1-Н			Стадия	Лист	Листов
Нач. отд.	Калиниченко				05.22				НИ	4	
ГИП	Гулевич				05.22						
Вед. арх.	Вакс О.В.				05.22	Разрез 1-1. Разрез 2-2. М 1:50			ООО "СПЕЦТЕХРЕСТАВРАЦИЯ"		
Исполн.	Михайленко				05.22				Формат А3		

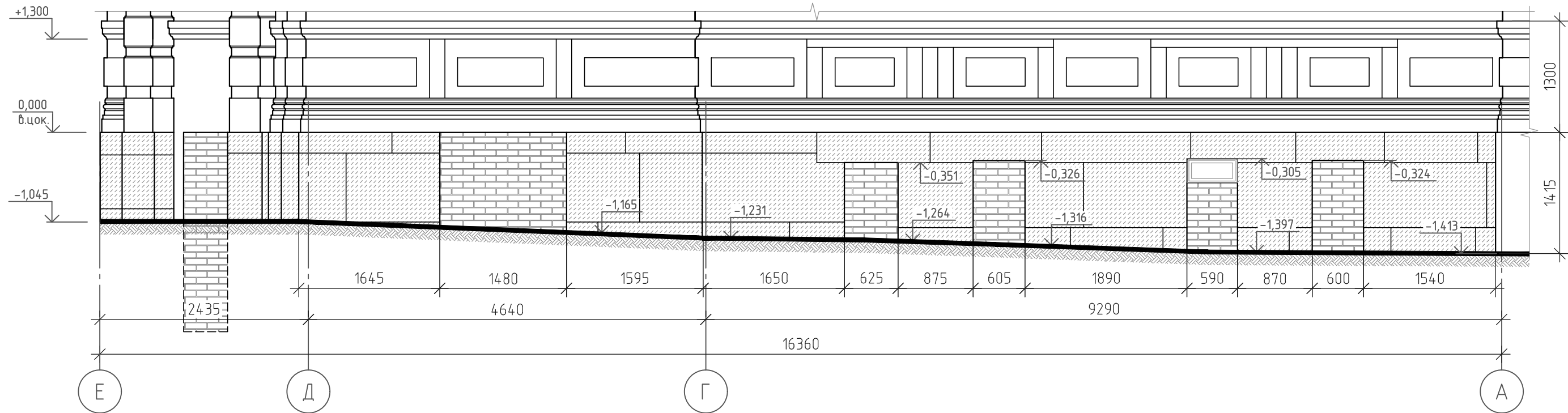
Согласовано

Взам. инв. №

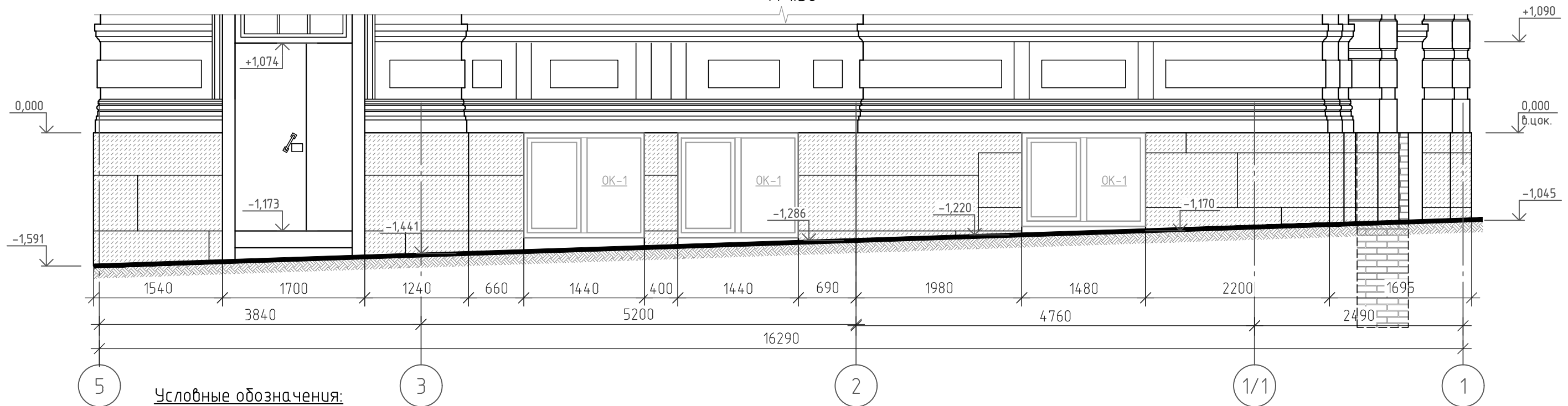
Подп. и дата

Инв. № подл.

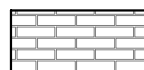
Фрагмент фасада в осях Е-А
М 1:50



Фрагмент фасада в осях 5-1.
М 1:50



Условные обозначения:



- заложённые проемы



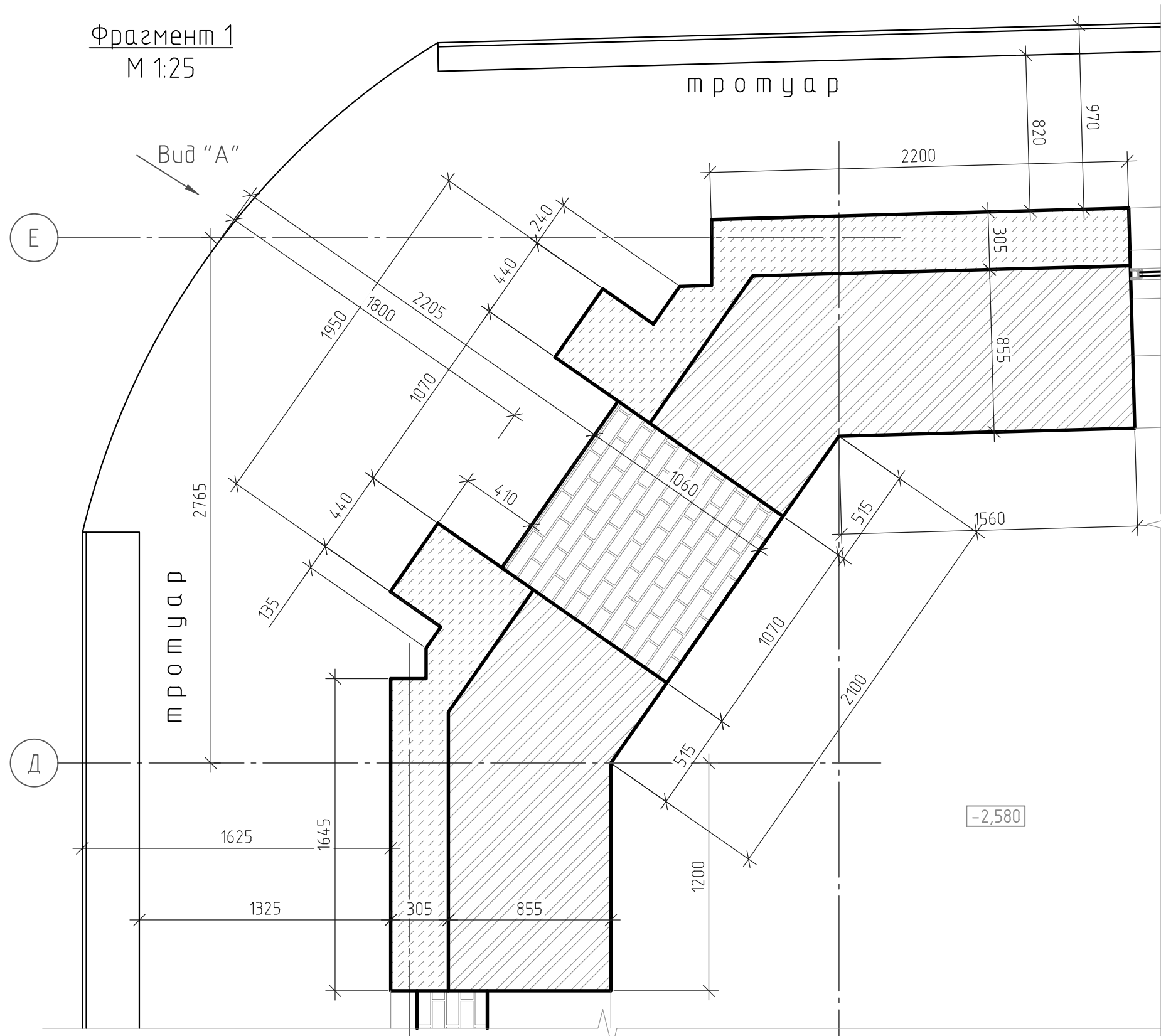
- гранитные блоки цоколя

Примечание:

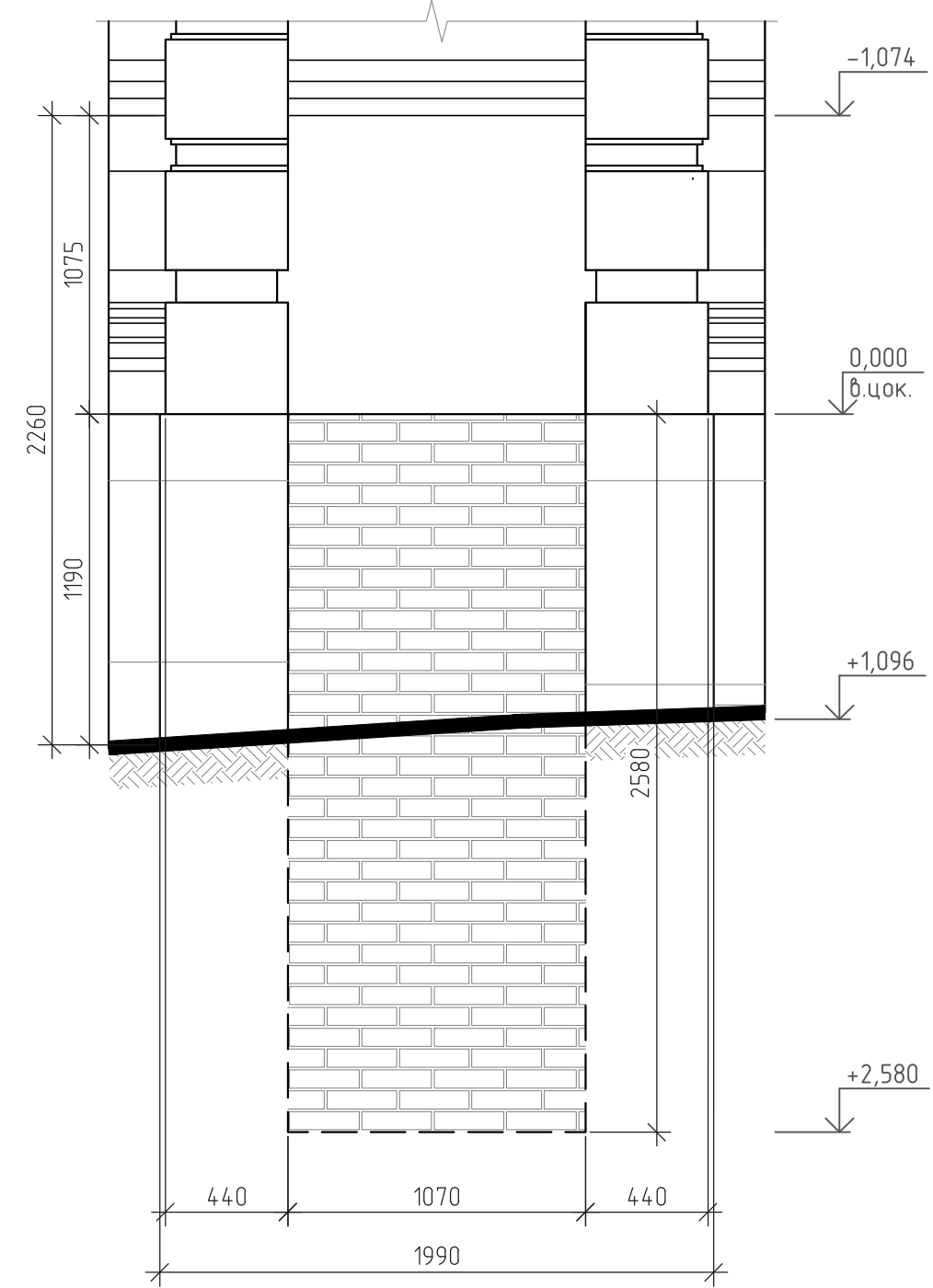
1. Координационные оси проставлены условно.
2. За относительную отметку ±0.000 принята отметка верха гранитного цоколя здания.
3. Линейные размеры указаны в миллиметрах, высотные отметки в метрах.
4. Данный лист смотреть совместно с листом 04-3.

						Шифр: 31/03-2022-КНИ-04		Заказчик: ИП Малоросиянцев Н. П.		04	
						Объект культурного наследия регионального значения "Жилой дом П. Шабарина". по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Выборгская, д. За					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом П. Шабарина» в части приспособления для современного использования помещений цокольного этажа 1-Н			Стадия	Лист	Листов
Нач. отд.		Калиниченко			05.22				НИ	5	
Вед. арх.		Вакс О.В.			05.22						
Исполн.		Михайленко			05.22	Фрагмент фасада в осях Е-А. Фрагмент фасада в осях 5-1. М 1:50			ООО "СПЕЦТЕХРЕСТАВРАЦИЯ"		

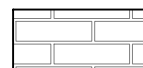


Фрагмент 1
М 1:25



Фрагмент фасада в осях 1-1/1 -:- Е-Д.
(Вид "А").
М 1:25



Условные обозначения:

-  -заложенные проемы
-  -стены кирпичные
-  -гранитные блоки цоколя

Примечание:

1. Координационные оси проставлены условно.
2. За относительную отметку ±0.000 принята отметка верха гранитного цоколя здания.
3. Линейные размеры указаны в миллиметрах, высотные отметки в метрах.
4. Данный лист смотреть совместно с листом 04-3.

						Шифр: 31/03-2022-КНИ-04		Заказчик: ИП Малоросиянцев Н. П.		04	
						Объект культурного наследия регионального значения "Жилой дом П. Шабарина". по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Выборгская, д. За					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом П. Шабарина» в части приспособления для современного использования помещений цокольного этажа 1-Н			Стадия	Лист	Листов
Нач. отд.	Калиниченко	05.22							НИ	6	
Вед. арх.	Вакс О.В.	05.22									
Исполн.	Михайленко	05.22				Фрагмент 1. М 1:25			ООО "СПЕЦТЕХРЕСТАВРАЦИЯ"		

Историческая справка

Здание расположено в Центральном районе г. Выборга, в границах квартала, образованного пересечением ул. Южный Вал, ул. Выборгской¹ и ул. Новой Заставы. С точки зрения градостроительной истории Выборга, памятник относится к району Выборга – Линноитус, образованному при объединении двух старейших районов городской застройки Выборга – Каменного города и Вала. Межевание района Линноитус на владельческие участки произошло достаточно рано, еще в XVIII в., и уже в этот период в указанном квартале было размежевано три участка – 89, 90 и 91. **Исследуемое здание расположено на участке Linnoitus 91 или Ln 91.** Это жилой дом, построенный, предположительно, в 1888 г. по проекту известного выборгского архитектора Брюнольфа Блумквиста.

Здание расположено в черте так называемого «Старого города» или «Каменного города». Формирование застройки «Каменного города» началось вскоре после основания Выборгского замка. Первые упоминания о гражданских постройках и храмах, построенных на мысу напротив Замкового острова, относятся к первой половине XIV в. В 1470-х гг. Выборг был обнесен каменной стеной с башнями, часть из которых были проездными². Уже в тот период начала формироваться улица, ведущая от башни и ворот Хокона к центральной городской площади и храму, и улица, ведущая вдоль стены (которая станет основой для современной ул. Южный Вал)³.

Старейшим источником по истории застройки Каменного города является чертеж землемера Олава Гангиуса, составленный в 1630-х гг.⁴ При сопоставлении этого плана с современной планировкой Выборга (ил. 1) видно, что в этот период участок памятника еще не был сформирован и по нему проходила трасса улицы, тянувшейся вдоль южной оборонительной стены. В 1640 г. с введением регулярной планировки Выборга

¹ Ул. Выборгская на исторических картах Выборга носила название Государевой, Царской (или Keisarinkatu) ул., а позднее – Монастырской ул. (или Luostarinkatu). Название «Выборгская» улица получила в 1940-х гг.

² Городская оборонительная стена Выборга была возведена по приказу наместника Выборгского лена Эрика Аксельссона Тотта в 1470-х гг. До нашего времени сохранилась только одна башня этой городской стены – башня Ратуши. Условная линия этой несохранившейся до наших дней стены и является границей т.н. Старого или Каменного города.

³ Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, город Выборг, Выборгская улица, дом 3а, с целью обоснования включения объекта в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выполненный ООО «Научно-производственное и проектное объединение «Союзстройреставрация» в 2016 г.

⁴ Гардберг К.Й. Посвящение 600-летию городского статуса Выборга // Страницы Выборгской истории. Книга 2. СПб.: Европейский дом, 2004. С. 19.

сформировалась трасса улицы, которая в наши дни называется Выборгской, а тогда получила название Клостергатан. Первоначально она тянулась от ворот Хокона к башне Ратуши⁵.

Участок №91 постепенно застраивался, и во второй половине XVIII в., как показано на карте Выборга 1768 г. (ил. 2), на нем уже имелось прямоугольное в плане деревянное строение рядом с местом пересечения ул. Выборгской и ул. Новой Заставы, т.е. на том месте, где располагается исследуемый памятник. Судя по габаритам здания, это был жилой дом.

Однако план, составленный в 1794 г. (ил. 3) после пожара 1793 г. уничтожившего почти весь центр Выборга, не содержит сведений о строениях на участке. Велика вероятность того, что здание на углу участка, указанное на плане 1768 г., погибло в огне.

На плане Й. Штральмана 1820 г. (ил. 4) участок №91 по-прежнему обозначен как незастроенный. Списки землевладельцев Выборга указывают, что к этому времени участки №90 и 91 имели одного собственника, им был полковник Сеземан⁶. В 1830-х гг. участок принадлежал ратману Хенрику Сеземану, а в 1840-50-х гг. – генерал-лейтенанту Паулю Эттеру. Позднее недолгое время владелицами участка были вдова Анна Чусова и Авдотья Тиханова – представительницы самых известных русских купеческих фамилий Выборга XIX в.⁷

На плане, составленном в 1866 г. архитектором Й. Йоханссоном (ил. 5)⁸, территория, занятая сейчас домом с адресом Выборгская ул., 3а, также показан незастроенным. На его месте, судя по плану, был разбит небольшой сад или огород.

Территория остается незастроенной и в 1877 г., когда владельческий участок находится в собственности семьи купца Павла Яковлева. На составленном Ф. Оденвалем плане застройки участков 90 и 91 (ил. 6) видно, что у пересечения Выборгской ул. и ул. Новой Заставы по-прежнему находится зеленая зона, а жилой дом владельцев участка расположен вдоль линии ул. Новой Заставы, к югу от сада⁹.

В том же 1877 г. участок переходит к новому владельцу, которому будет принадлежать вплоть до 1890-х гг. – купцу Петру Шабарину. Богатое выборгское семейство Шабариных владело недвижимостью как в Старом городе, так и на городских

⁵ Мильчик М.И. Этапы градостроительной истории Выборга и библиотека А. Аалто // Градостроительное искусство. Новые материалы и исследования. Вып.1. М.: КомКнига, 2007. С. 410.

⁶ Meurman O.-I. Kaupunkiasutuksen laajeneminen ja kaupungin rakentaminen // Viipurin kaupungin historia. Osa IV. Lappeenranta, 1981. S. 240.

⁷ Ibid.

⁸ MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 1046.

⁹ MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 1047.

окраинах. Новый план застройки владельческого участка составляет Андерс Сандель (Ил. 7), и на этом плане угловой участок, где впоследствии будет возведен исследуемый памятник, по-прежнему свободен¹⁰.

Исследуемое здание было построено, вероятно, в конце 1880-х гг. К сожалению, ни проекта здания, ни плана застройки участка не сохранилось. Предполагается, что автором проекта был городской архитектор Выборга Брюнольф Блумквист, один из наиболее продуктивных и востребованных архитекторов Выборга эпохи историзма. На авторство Блумквиста указывает, например, Э. Силиус в своем исследовании застройки ул. Выборгской¹¹.

Йоханн Брюнольф Блумквист (1855 – 1921), выпускник Технической реальной школы в Хельсинки, ученик Ф. Щёстрема и Т. Хойера, переехал в Выборг, уже став известным столичным архитектором. Четверть века он занимал ведущее положение в архитектурном сообществе Выборга. Среди наиболее известных его работ – дом Бутгенхофа (ул. Крепостная, 7), народная школа района Репола (ныне – СОШ №7), здание Управления порта, пожарное депо на бульваре Кутузова и многие другие сооружения города.

Первым чертежом, на котором исследуемое здание зафиксировано как существующее, является план застройки участков №№90 и 91, выполненный архитектором Алексом Рути летом 1891 г. (ил. 8)¹². После смерти Петра Шабарина, его наследники проводили реконструкцию строений на участке, и А. Рути проектировал небольшую пристройку – уличный туалет. На этом же чертеже имеется план застройки участка, на котором мы видим обозначение каменного здания на углу ул. Выборгской и Новой Заставы, помеченного литерой «а», которой обозначены жилые каменные здания на участке. На плане здания видно, что угол, обращенный к перекрестку, усечен (что соответствует плоскости углового эркера).

В 1894 г. в здании оборудуется новая печь и ванная комната (ил. 9)¹³. В качестве владельца здания указан купец Баронин. План содержит подпись Блумквиста, однако, возможно, его автором является иной архитектор, а подпись является визой согласования.

Йоханн Брюнольф Блумквист выполнил проект реконструкции здания в 1898 г. (Ил. 10). Проектом предусматривалось устройство в угловой части фасада входа в помещение цокольного этажа, а также видоизменение оконных проёмов этого помещения. Для освещения части цокольного этажа в проёмы квадратной

¹⁰ MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 1048.

¹¹ Silius E. Klackarna på Klostergatan // Wiborgs Nyheter. 2012. #1. S. 6.

¹² MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 1049.

¹³ MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 1044.

конфигурации планировалось установить рамы, имеющие сплошное остекление¹⁴. Существующая конфигурация проёмов и местоположение входа (заложены) соответствуют проектным.

Чертёж фасада 1898 г. примечателен также тем, что фиксирует в качестве существующих элементов декора лепные вставки над проёмами первого этажа и фигурные порезки цоколя, которые в настоящее время в натуре отсутствуют.

С 1896 г. владельцем дома был инженер Эмиль Валь, представитель немецкой семьи коммерсантов, консулов и судовладельцев. Не позднее 1915 г. здание приобретает в собственность кораблестроитель и судовладелец Й.В. Паулин¹⁵. Сведения об этом человеке чрезвычайно скудны. Известно, что Йоханн Паулин обладал крупным капиталом, осуществлял международные морские перевозки, был в числе самых крупных судовладельцев Финляндии, умер в 1945 г. О том, как выглядело здание вскоре после того, как его приобрел Паулин, мы можем судить по дошедшей до нас акварели художника Виктора Светихина, выполненной в 1918 г. (ил. 11). Художник изобразил перспективу ул. Новой Заставы, большая часть исследуемого памятника на рисунке не видна (ее заслоняют здания на переднем плане), однако хорошо просматривается верхний этаж здания и его кровля. Прежде всего, судя по этому изображению, здание было выкрашено в светло-желтый цвет. Крыша здания вальмовая. Над входом в подвал под эркером устроен небольшой козырек. Обращают на себя внимание высокие сдвоенные дымоходы.

В ходе настоящего исследования выявлена фотография первой четверти XX в. (не позднее 1922 года), на которой изображён угловой фасад исследуемого здания в уровне цокольного – 1 этажа (ил. 12). Сравнение фотографии с современной ситуацией показывает, что была упрощена форма кронштейна, поддерживающего эркер 2 этажа и утрачен лепной декор (ср. ил. 12 и 20). С точки зрения экспертизы изучаемого проекта наиболее важно, что на указанной фотографии запечатлён вход в уровне цокольного этажа, устроенный со стороны углового фасада. Вход размещён в прямке, оборудован козырьком и поручнями. Фотография позволяет дополнительно подтвердить, что проект перепланировки 1898 г. был воплощён.

Акварель(?) Виктора Светихина, выполненная в 1918 г., также фиксирует утраченные позднее элементы архитектурного решения здания: шлемовидную крышу над эркером и аттик над первой световой осью по современной Выборгской ул (ил. 11). С некоторой долей условности (учитывая, что анализируется произведение искусства, а не

¹⁴ MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 1050.

¹⁵ Silius E. Klackarna på Klostergatan // Wiborgs Nyheter. 2012. #1. S. 6.

документальный источник) можно утверждать, что исследуемое здание, как и окружающая застройка, в этот период было выкрашено в светло-жёлтый; цвет оконных заполнений выделялся незначительно.

Здание сильно пострадало в годы Второй мировой войны. О состоянии памятника можно судить по сохранившимся фотографиям 1941 – 1942 гг. (ил. 13, 14). **Полностью была утрачена крыша и чердачное перекрытие, выбиты окна, повреждены стены.** На снимке 1942 г. (ил. 14) видно, что крайние оси фасада по нынешней Выборгской ул. завершались ступенчатыми аттиками. По всей видимости, аттики сохранялись до конца войны, но были разобраны при последующем восстановлении здания.

В 1943 г., когда реконструировали соседний дом на участке №90, был составлен чертеж реконструкции с планом участка (ил. 15), на котором исследуемый памятник обозначен словом «руины».

В послевоенный период здание восстановили не сразу. Сохранилось свидетельство о том, что в 1947-1948 гг.¹⁶ планировалось восстановление здания по адресу ул. Выборгская, д. 3. Однако неясно, имелся ли в виду дом 3 или же 3а. К 1954 г. здание было перекрыто временной четырехскатной крышей (ил. 17).

На фотографиях 1980-х гг. видно, что аттики в оформлении фасада по Выборгской ул. и шлемовидное завершение эркера восстановлены не были (ил. 18-19).

Сравнение фрагмента плана 1898 г. с планом БТИ 1970-х гг. (ил. 10, 16) и современными поэтажными планами (Приложение 6) позволяет утверждать, что в подвальных помещениях проводились неоднократные перепланировки, заключавшиеся в раскрытии и закладке проёмов. Соответствующая информация отражена в историко-культурном опорном плане.

¹⁶ Выборгский объединенный музей-заповедник. Ф.Д. О.ф. 1306. Основные итоги выполнения плана восстановления и развития хозяйства г. Выборга за 1948 г. С. 4.

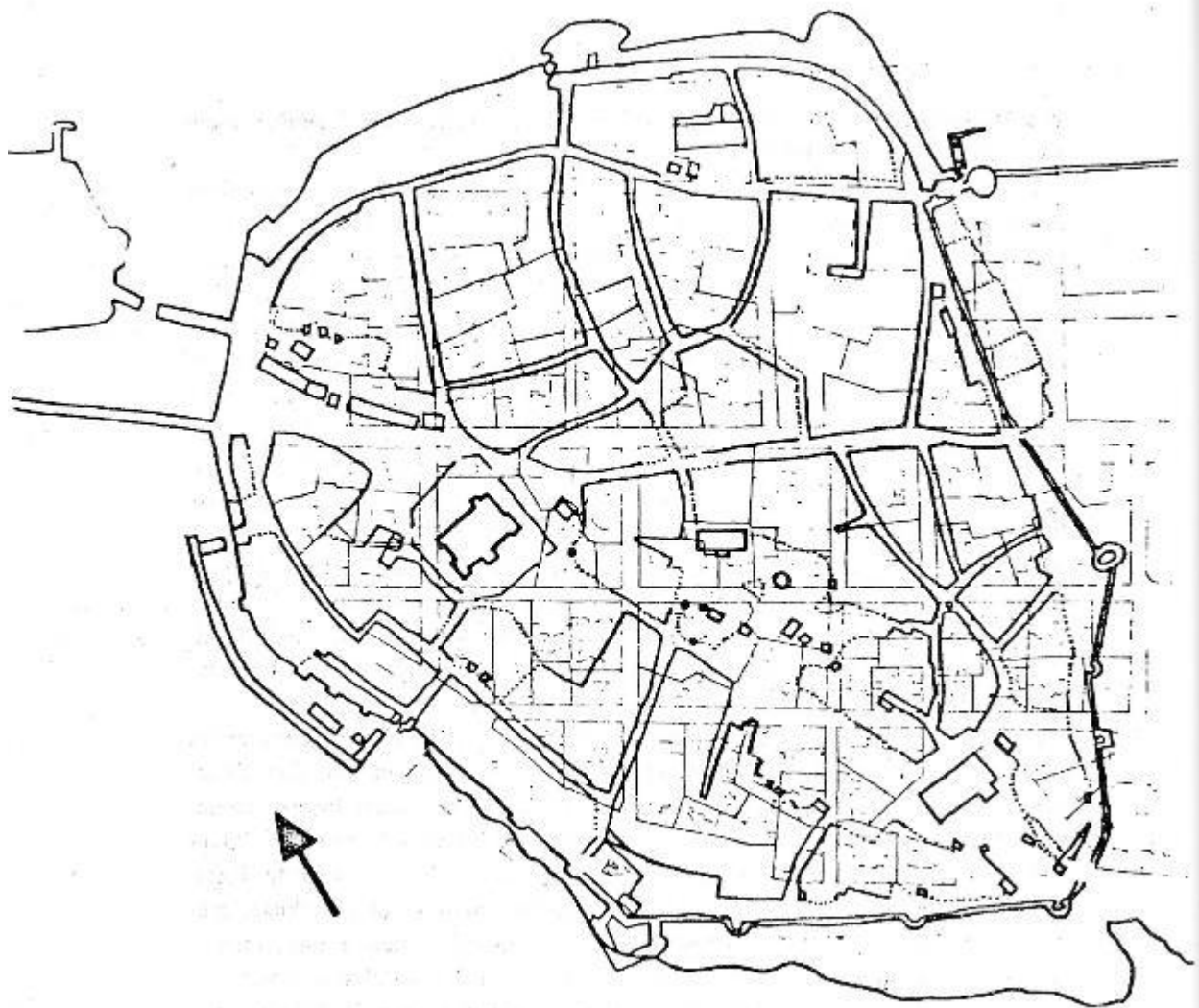
Список использованной литературы:

1. Гардберг К.Й. Посвящение 600-летию городского статуса Выборга // Страницы Выборгской истории. Книга 2. СПб.: Европейский дом, 2004.
2. Меурман О.-И. О плане города Выборга и его зданиях до 40-х годов XVII века / Перевод Э.М. Риор по книге «4-я конференция музейных работников в Выборге в 1934 году». Хельсинки, 1935. С. 80-88 // Машинопись. Научный архив Выборгского музея-заповедника. № 675.
3. Мильчик М.И. Этапы градостроительной истории Выборга и библиотека А. Аалто // Градостроительное искусство. Новые материалы и исследования. Вып.1. М.: КомКнига, 2007.
4. Meurman O.-I. Kaupunkiasutuksen laajeneminen ja kaupungin rakentaminen // Viipurin kaupungin historia. Osa IV. Lappeenranta, 1981. S. 240.
5. Silius E. Klackarna på Klostergatan // Wiborgs Nyheter. 2012. #1. S. 6.

Список архивных источников:

1. MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, № 1044, 1046-1050¹⁷. Доступ к цифровым копиям единиц хранения: https://astia.narc.fi/uusiastia/kortti_aineisto.html?id=1672878986
2. Выборгский объединенный музей-заповедник. Ф.Д. О.ф. 1306. Основные итоги выполнения плана восстановления и развития хозяйства г. Выборга за 1948 г.

¹⁷ Коллекция строительных чертежей Выборгского магистрата. Собрание провинциального архива г. Миккели (Финляндия), подразделение Национального архива Финляндии.



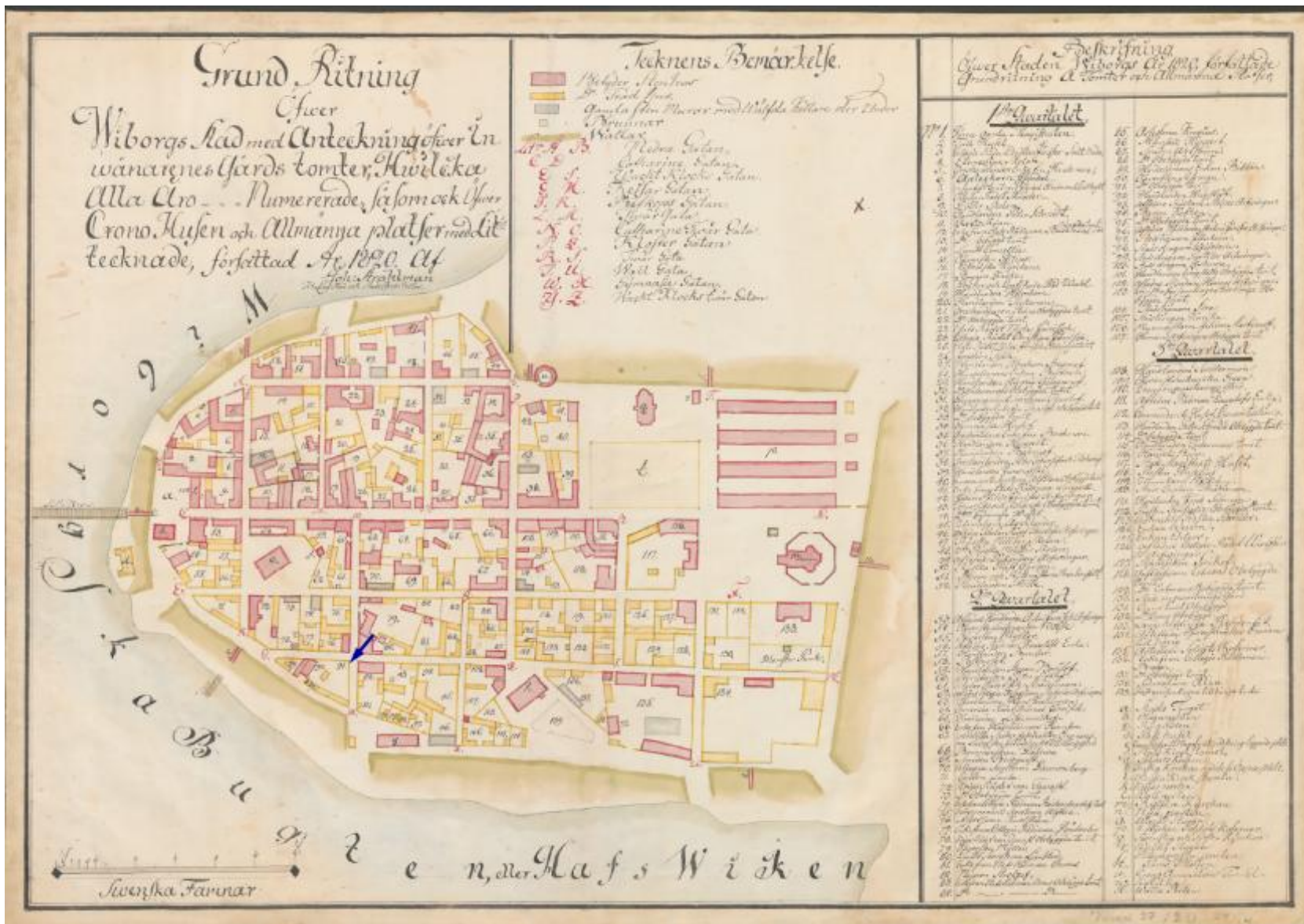
1. План Выборга до введения регулярной планировки, 1630. Национальный архив Финляндии.



2. План Выборгской крепости 1768 г. Стрелкой показано строение на месте исследуемого здания.



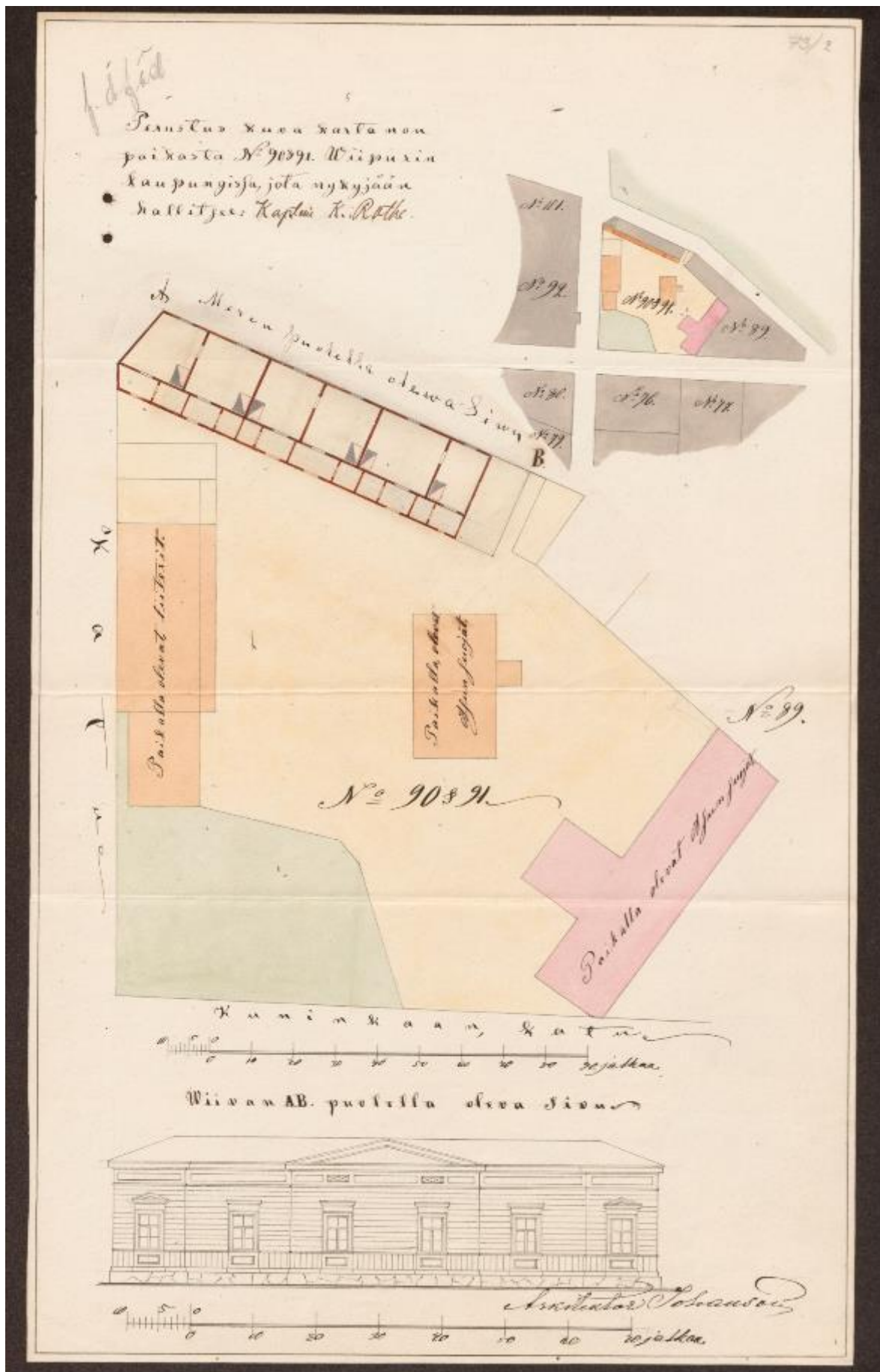
3. План Выборга 1794 г. Карту чертил подпоручик Добровольский. Фрагмент.
Электронный архив старинных карт ЭтоМесто URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_vyborg_1794/
Синим показано местоположение исследуемого здания.



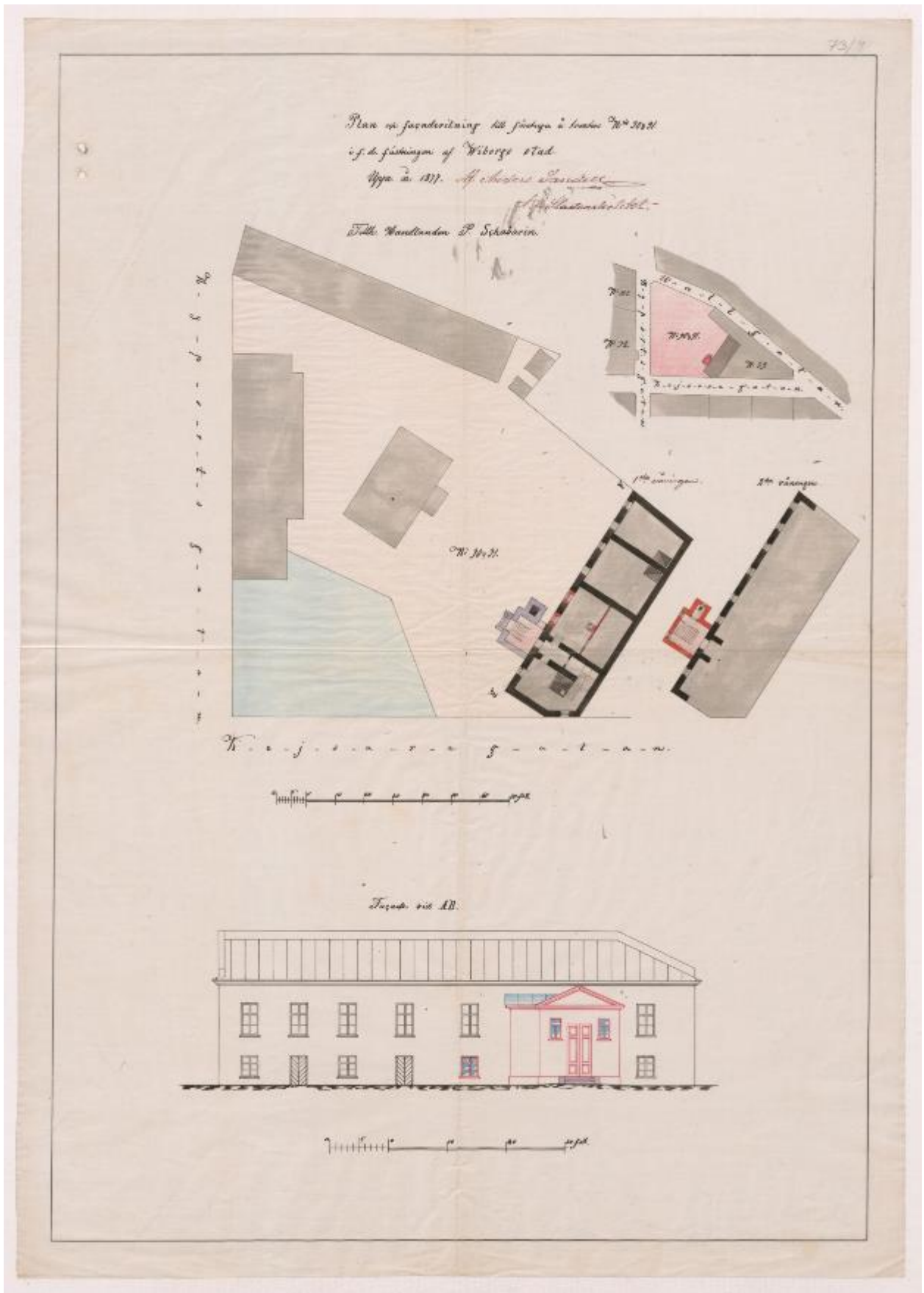
4. План Выборга. Й. Штральман. 1820 г.

Электронный архив старинных карт ЭтоМесто. URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_vyborg_1820/

Синим показано местоположение исследуемого здания.



5. План застройки участков №90 и 91. Й. Йоханссон. 1866 г. MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 1046. На месте исследуемого здания – незастроенная территория (зеленая заливка).



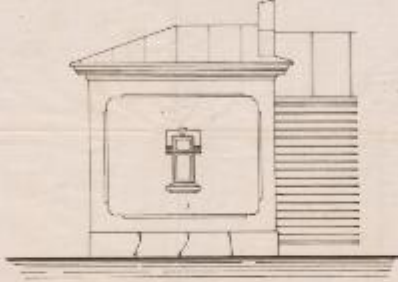
7. План застройки участка №90 и 91 и проект веранды. А. Сандель. 1877 г. ММА, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 1048. На месте исследуемого здания – незастроенная территория (зеленая заливка).

Piirustus karvehuonerakennukselle Kontille N^o 90
Vanhassa linnoruknessa.

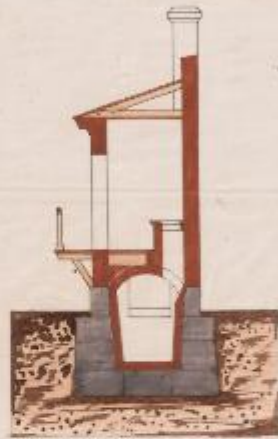
Gravéed och gjord:
Wiborg den 10 Augusti 1891
A. Ruuti

Omistaja Schabarinin perilliset.

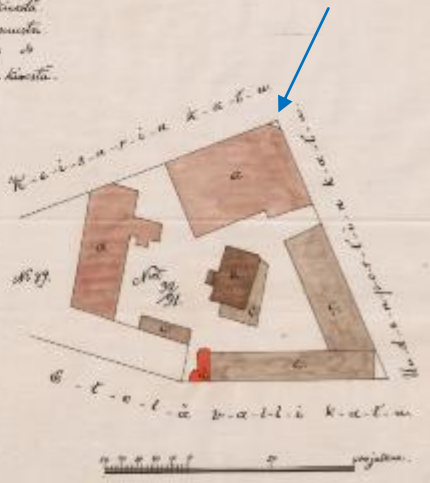
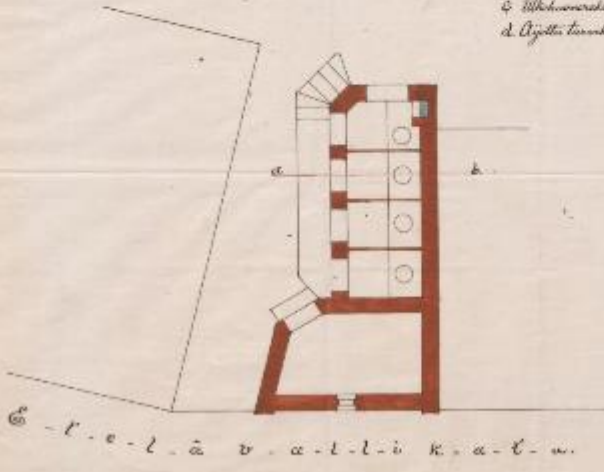
Sivu Etelä valli-kadulle.



Leikkaus a-b

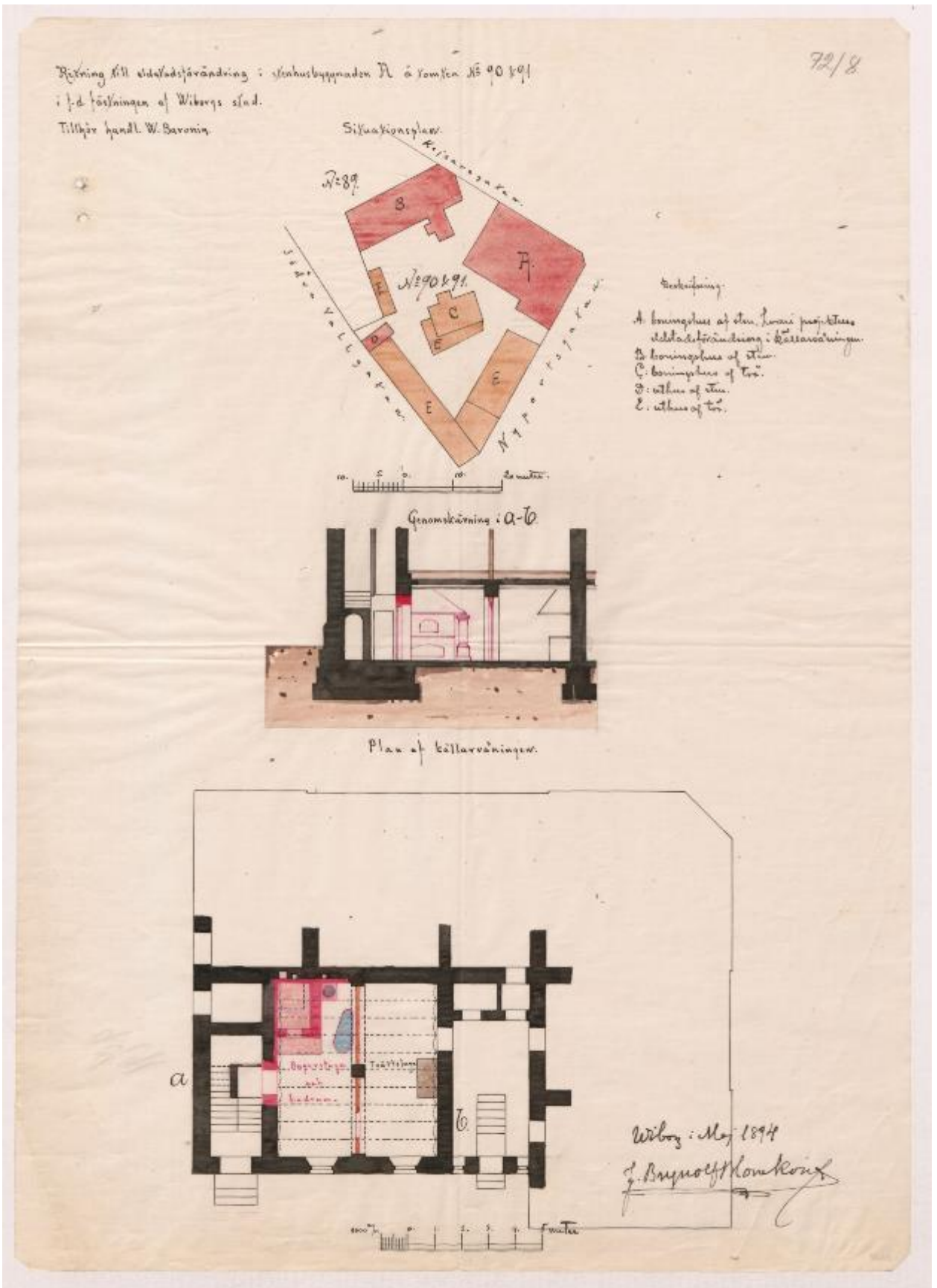


Seletys:
a. Asennuskannus kivistä
b. k. pöytä
c. Kalkkivierokannus
d. Ajalle tarvittava kirstu.

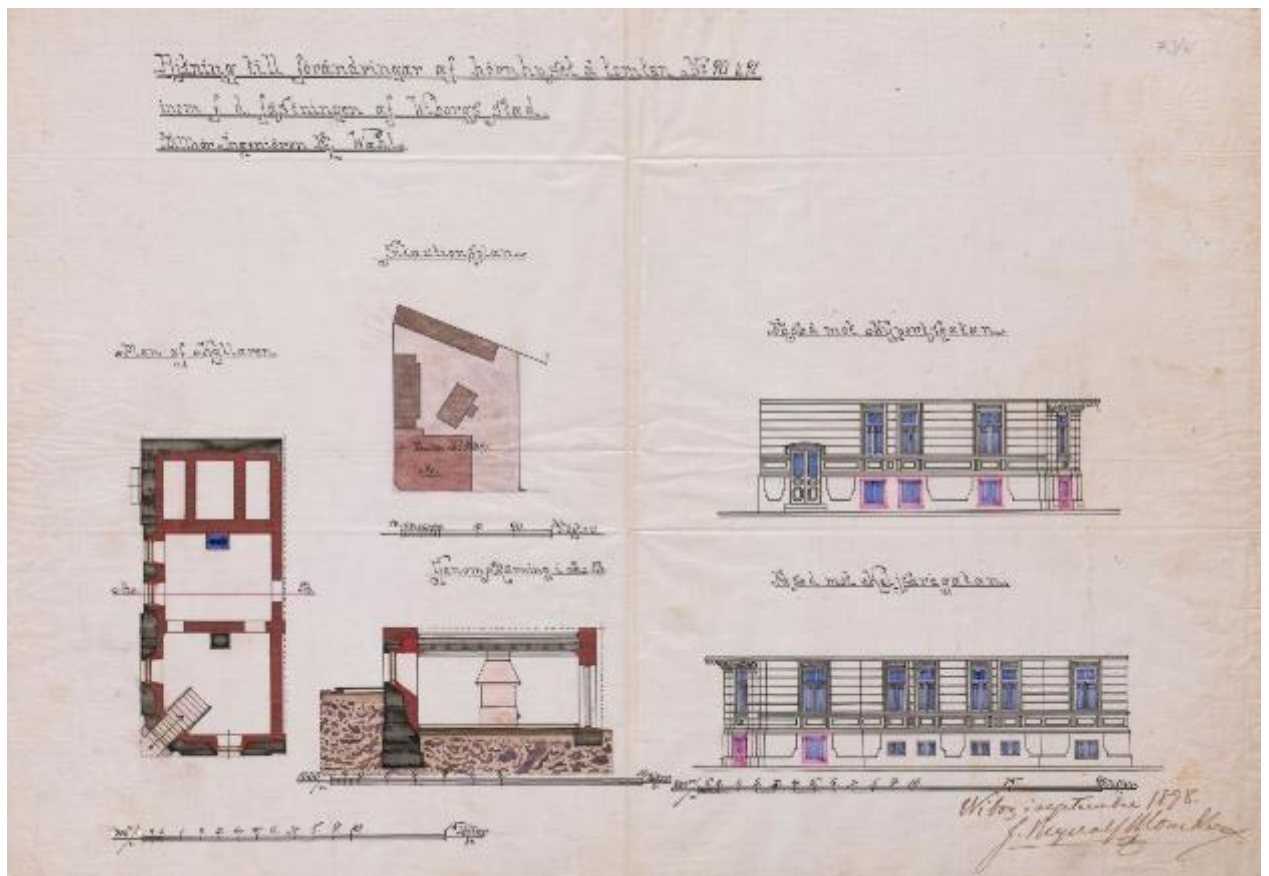


Viipuri Wainil. 1891 A. Ruuti

8. План застройки участков №90 и 91. А. Рути. 1891 г. MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 1049. Стрелкой показано исследуемое здание.



9. План устройства печи и ванной комнаты в здании. Б. Блумквист (?). 1894 г. MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 1044. Исследуемое здание обозначено на плане литерой А.



10. План реконструкции оконных и дверных проемов. Б. Бломквист. 1898 г. ММА, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 1050.



11. Перспектива ул. Новой Заставы. В. Светихин. 1918 г. Городской музей Лахти.

Эл. доступ: финский цифровой архив Finna.fi. URL:

https://www.finna.fi/Record/musketti_lahti.M44:LHMVHMLT10041:848

Стрелкой показано исследуемое здание.



12. Улица Новых ворот (заставы) на пересечении с улицей Царской (Монастырской/Выборгской). Городской музей Лаhti. До 1922 г. Автор съёмки Юхо Викстед. Эл. доступ: финский цифровой архив Finna.fi. URL: https://finna.fi/Record/musketti_lahti.M44:LHMVHMLV10338:1175

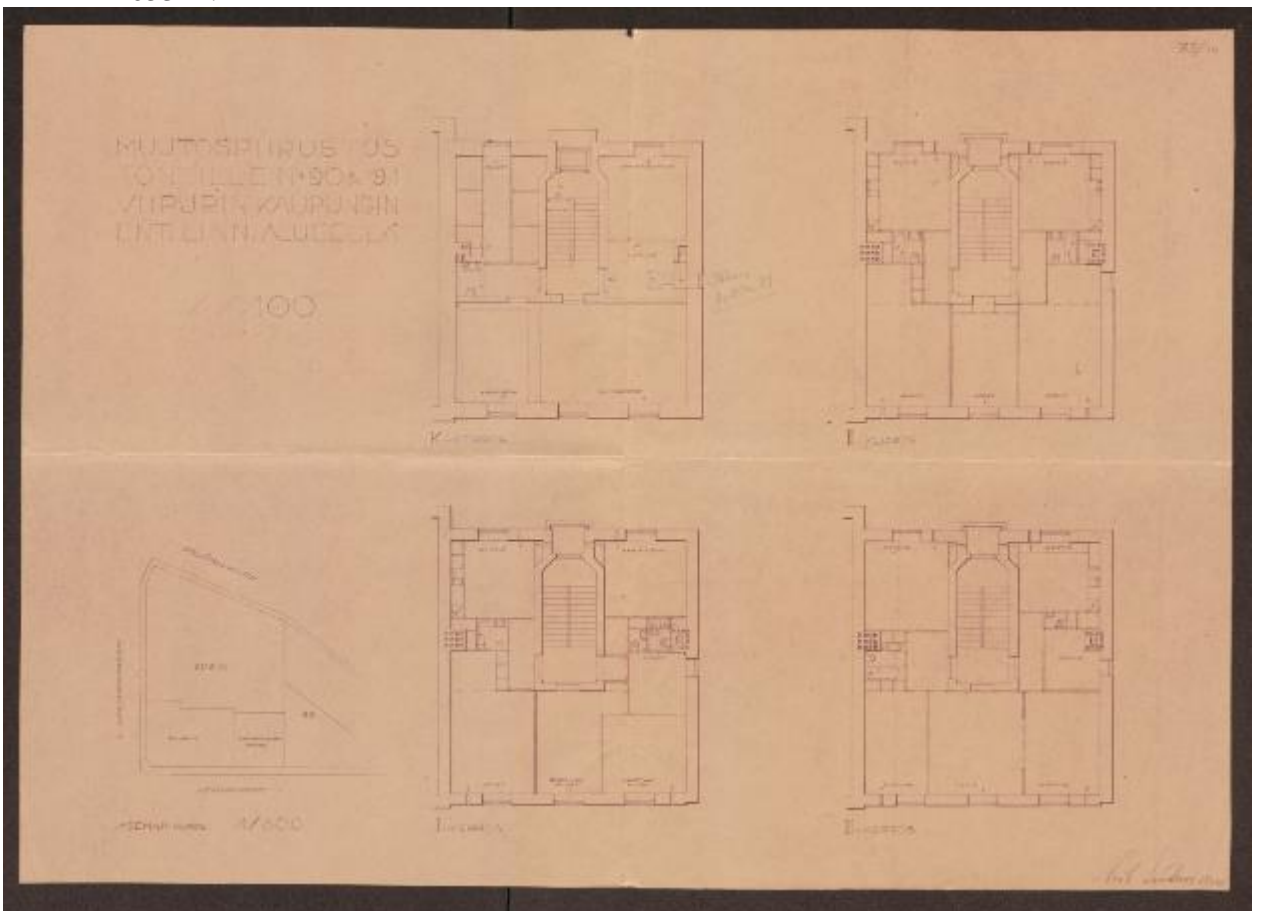
В правой части кадра – фрагмент фасада исследуемого здания.



13. Панорама Выборга с "Часовой башни". Фото 16.06.1942. Финский военный фотоархив Sa-kuva. URL: <http://sa-kuva.fi/> Инв. № 91936.
Стрелкой показано исследуемое здание.



14. Вид на исследуемый памятник (в центре кадра) со смотровой площадки Часовой башни. Фото 16.06.1942. Финский военный фотоархив Sa-kuva. URL: <http://sa-kuva.fi/> Инв. № 105324.



15. Проект реконструкции здания на участке №90 с планом участков №№ 90 и 91. Э. Линдроос. 1943 г.

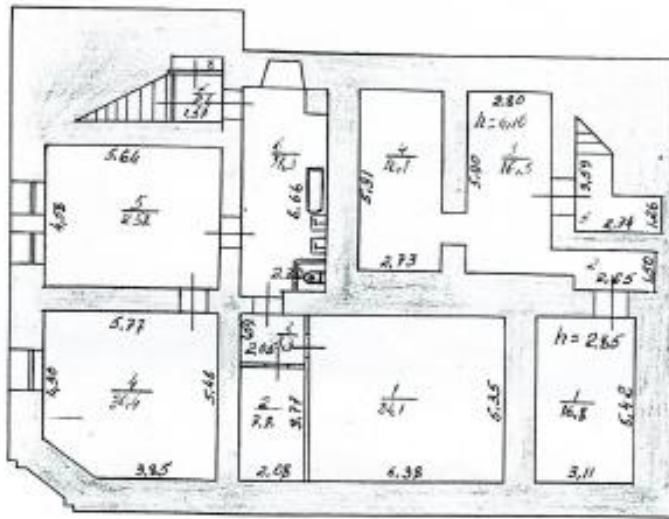
Выборск
 Выборской ул.
 Выборгскому горсовету

3а

План

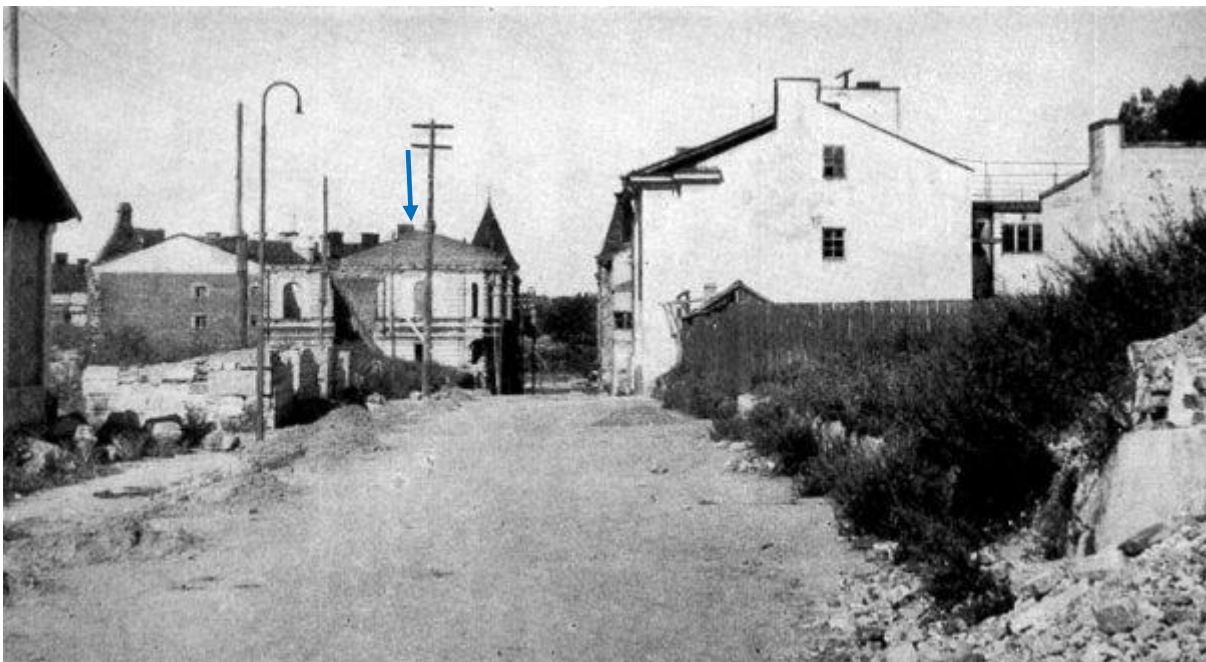
на 8 сентября 1968 г.

Подвал



Кабанова 22/77
 Кабанова 1/10
 Шенни 3 126
 Шенни

16. План подвала 1970-х гг. БТИ Выборгского района.



17. Перспектива ул. Выборгской. Стрелкой показан исследуемый памятник. Фото 1954 г.



18. Вид исследуемого здания в 1980 г. «Проект зон охраны. г. Выборг. Предпроектные исследования. Р. Ia, т. II. Изобразительный материал». ЛФИ СПР. 1982 г. Архив ККЛО, № 282-50.



19. Вид на дворовый фасад исследуемого здания от перекрестка ул. Южный вал и Новой Заставы. 1980 г. «Проект зон охраны. г. Выборг. Предпроектные исследования. Р.Іа, т.ІІ. Изобразительный материал». ЛФИ СПР. 1982 г. Архив ККЛЮ, № 282-50



20. Вид на отделку углового фасада в уровне 1 этажа. 2019 г. Панорамы Google.

Перечень материалов исторической иконографии

1. План Выборга до введения регулярной планировки, 1630. Национальный архив Финляндии.
2. План Выборгской крепости 1768 г. Стрелкой показано строение на месте исследуемого здания.
3. План Выборга 1794 г. Карту чертил подпоручик Добровольский. Фрагмент.
Электронный архив старинных карт ЭтоМесто URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_vyborg_1794/ Синим показано местоположение исследуемого здания.
4. План Выборга. Й. Штральман. 1820 г.
Электронный архив старинных карт ЭтоМесто. URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_vyborg_1820/ Синим показано местоположение исследуемого здания.
5. План застройки участков №90 и 91. Й. Йоханссон. 1866 г. ММА, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 1046¹.
На месте исследуемого здания – незастроенная территория (зеленая заливка).
6. План застройки участков №90 и 91. Ф.Оденваль. 1877 г. ММА, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 1047. На месте исследуемого здания – незастроенная территория (зеленая заливка).
7. План застройки участка №90 и 91 и проект веранды. А. Сандель. 1877 г. ММА, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 1048. На месте исследуемого здания – незастроенная территория (зеленая заливка).
8. План застройки участков №90 и 91. А. Рути. 1891 г. ММА, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 1049. Стрелкой показано исследуемое здание.
9. План устройства печи и ванной комнаты в здании. Б. Блумквист (?). 1894 г. ММА, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 1044.
Исследуемое здание обозначено на плане литерой А.
10. План реконструкции оконных и дверных проемов. Б. Бломквист. 1898 г. ММА, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 1050.
11. Перспектива ул. Новой Заставы. В. Светихин. 1918 г. Городской музей Лахти.
Эл. доступ: финский цифровой архив Finna.fi. URL: https://www.finna.fi/Record/musketti_lahti.M44:LHMVHMLT10041:848 Стрелкой показано исследуемое здание.
12. Улица Новых ворот (заставы) на пересечении с улицей Царской (Монастырской/Выборгской). Городской музей Лахти. До 1922 г. Автор съёмки Юхо Викстед. Эл. доступ: финский цифровой архив Finna.fi. URL: https://finna.fi/Record/musketti_lahti.M44:LHMVHMLV10338:1175 В правой части кадра – фрагмент фасада исследуемого здания.
13. Панорама Выборга с "Часовой башни". Фото 16.06.1942. Финский военный фотоархив Sa-kuva. URL: <http://sa-kuva.fi/> Инв. № 91936. Стрелкой показано исследуемое здание.
14. Вид на исследуемый памятник (в центре кадра) со смотровой площадки Часовой башни. Фото 16.06.1942. Финский военный фотоархив Sa-kuva. URL: <http://sa-kuva.fi/> Инв. № 105324.

¹ Коллекция строительных чертежей Выборгского магистрата. Собрание провинциального архива г. Миккели (Финляндия), подразделение Национального архива Финляндии. Доступ к цифровым копиям единиц хранения: https://astia.narc.fi/uusiastia/kortti_aineisto.html?id=1672878986

15. Проект реконструкции здания на участке №90 с планом участков №№ 90 и 91. Э. Линдроос. 1943 г.
16. План подвала 1970-х гг. БТИ Выборгского района.
17. Перспектива ул. Выборгской. Стрелкой показан исследуемый памятник. Фото 1954 г.
18. Вид исследуемого здания в 1980 г. «Проект зон охраны. г. Выборг. Предпроектные исследования. Р.Іа, т.ІІ. Изобразительный материал». ЛФИ СПР. 1982 г. Архив ККЛО, № 282-50.
19. Вид на дворовый фасад исследуемого здания от перекрестка ул. Южный вал и Новой Заставы. 1980 г. «Проект зон охраны. г. Выборг. Предпроектные исследования. Р.Іа, т.ІІ. Изобразительный материал». ЛФИ СПР. 1982 г. Архив ККЛО, № 282-50
20. Вид на отделку углового фасада в уровне 1 этажа. 2019 г. Панорамы Google.