

**АКТ**  
**по результатам государственной историко-культурной экспертизы**  
**проектной документации на проведение работ по сохранению**  
**объекта культурного наследия**

-  
**«Научно-проектная документация для производства работ по сохранению**  
**объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Жилой дом с магазином П.Ю. Песонена»,**  
**расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский**  
**муниципальный район, г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 12»**  
**Шифр КРМ-21/129-ВЛ12**

**1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:** Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с 13 октября 2021 г по 25 сентября 2022 г.

**2. Заказчик:** ООО «Коневские Реставрационные Мастерские». Юридический адрес: 191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 59-А-36. ИНН 7840336841  
Генеральный директор Грубина Е.В.

**3. Место проведения:** г. Санкт-Петербург, г. Выборг

**4. Цели и объекты экспертизы:**

*4.1. Объект государственной историко-культурной экспертизы:*

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия: «Научно-проектная документация для производства работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином П.Ю. Песонена», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 12», шифр КРМ-21/129-ВЛ12, выполненная ООО «Коневские Реставрационные Мастерские» в 2021 г.

*4.2. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы:*

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия «Научно-проектная документация для производства работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином П.Ю. Песонена», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 12», шифр КРМ-21/129-ВЛ12, выполненной ООО «Коневские Реставрационные Мастерские» в 2021 г., требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

**5. Информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперт (эксперты) несет ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении**

В соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с подпунктом Д пункта 19 Положения о государственной историко-культурной экспертизе

№ 569 эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении, и обеспечивают выполнение п. 19 Положения № 569.

#### **6. Сведения об экспертах:**

Председатель экспертной комиссии:

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

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации, либо объектам всемирного культурного и природного наследия;
- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;
- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- проекты зон охраны объекта культурного наследия;
- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

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

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;
- проекты зон охраны объекта культурного наследия;
- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия

Член экспертной комиссии:

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

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

## **7. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результат государственной историко-культурной экспертизы:**

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

## **8. Перечень документации и материалов, предоставленных заказчиком:**

- Проектная документация «Научно-проектная документация для производства работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином П.Ю. Песонена», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 12», шифр КРМ-21/129-ВЛ12.

- Задание № 04-05/21-43 от 29.06.2021 г. на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином П.Ю. Песонена», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 12» (Приложение №1);

- Приказ Комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/18-28 от 01.03.2018г. О включении выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом с

магазинами б. а/о Каннас», расположенного по адресу: Ленинградская область, город Выборг, Ленинградское шоссе, д. 12, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения, утверждении границ его территории и установлении предмета охраны (Приложение №2).

- Договор с НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» № 2021-129 от 11.08.2021;

- Паспорт объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином П.Ю. Песонена» (Приложение №2).

- Протокол общего собрания собственников помещений № 10 от 24.05.2021 г. (Приложение №7).

### **9. Перечень специальной, технической, справочной и нормативной литературы, использованной при проведении экспертизы:**

Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции)

Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 года № 569 (в действующей редакции).

Методические рекомендации по разработке научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия № 338-01-39-ГП от 16.10.2015 г.

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

ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

#### **Архивные и библиографические источники**

1. Meurman O.-I. Kaupunkiasutuksen laajeneminen ja kaupungin rakentaminen // Viipurin kaupungin historia. Osa IV. Lappeenranta, 1981. S. 152
2. Гардберг К.Й. Посвящение 600-летию городского статуса Выборга // Страницы Выборгской истории. Книга 2. СПб., 2004
3. Кауппи У.-Р., Мильчик М. Выборг. Столица Старой Финляндии / Ред. М. Инбар. Хельсинки, 1993.
4. Неувонен П., Пёюхья Т., Мустонен Т. Выборг. Архитектурный путеводитель / Пер. Л. Кудрявцевой. Выборг: «СН», 2008.
5. Мильчик М.И. Этапы градостроительной истории Выборга и библиотека А. Аалто // Градостроительное искусство. Новые материалы и исследования. Вып. 1. М., 2007.
6. Комплексный реставрационный ремонт жилого дома № 12 по Ленинградскому шоссе г. Выборг. т. 1. Обмеры и обследования. кн. 1. Архитектурные обмеры. 1 очередь. ПТАМ И. Солодовникова. Архив ККЛО, № 1711-1

7. Комплексный реставрационный ремонт жилого дома № 12 по Ленинградскому шоссе г. Выборг. т. 1. Обмеры и обследование. кн.2. Техническое заключение по результатам обследования конструкций. ПТАМ И. Солодовникова. Архив ККЛО, № 1711-2
  8. Комплексный реставрационный ремонт жилого дома № 12 по Ленинградскому шоссе г. Выборг. т. 1. Обмеры и обследование. кн.3/1. Фотофиксация. ПТАМ И. Солодовникова. Архив ККЛО, № 1711-3
  9. Комплексный реставрационный ремонт жилого дома № 12 по Ленинградскому шоссе г. Выборг. т.1. Обмеры и обследование. кн.3/2. Фотофиксация. ПТАМ И. Солодовникова. Архив ККЛО, № 1711-4
  10. Комплексный реставрационный ремонт жилого дома № 12 по Ленинградскому шоссе г. Выборг. т. 2. Историческая справка. ПТАМ И. Солодовникова. Архив ККЛО, № 1711-5
  11. Комплексный реставрационный ремонт жилого дома № 12 по Ленинградскому шоссе г. Выборг. т. 3. Эскизный проект. Исходная и разрешительная документация. Поянительная записка. Чертежи. ПТАМ И. Солодовникова. Архив ККЛО, № 1711-6
  12. АКТ по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия "Жилой дом с магазинами", по адресу: Ленинградская обл, г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 12., "Союзстройреставрация", СПб. 2016. Архив ККЛО, № 1711-7
- Интернет-ресурсы
13. Архив г. Миеккели. <http://digi.narc.fi/digi/dosearch.ka?new=1&haku=Piispankatu>
  14. <https://pastvu.com/ps>
  15. <http://www.etomesto.ru/>
  16. [https://vk.com/wiborg\\_history](https://vk.com/wiborg_history)

## **10. Сведения о проведенных исследованиях**

В целях оценки достоверности выводов в рамках проведения данной государственной историко-культурной экспертизы, были выполнены следующие исследования:

- ознакомление с объектом; посещение объекта, фотофиксация;
- ознакомление с предъявленной заявителем научно-проектной документацией;
- анализ исходно-разрешительной и научной документации для разработки проекта;
- анализ представленной заказчиком проектной документации с целью определения соответствия принятых проектных решений требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

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

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

Рассматриваемый объект культурного наследия является многоквартирным жилым домом.

Представитель собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином П.Ю.

Песонена» (протокол общего внеочередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 24.05.2021 №10) – управляющий Некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области». (Приложение № 7)

### **11.2. Исторические сведения (Приложение № 3)**

В конце XVIII в. территория исследуемого участка уже была обжитой. На плане Выборгской крепости 1799 г. видно, что была проведено межевание и участок предназначен для строительства, однако никаких строений на нем не обозначено

К середине XIX в. владельческие участки Петербургского форштадта получили нумерацию. Участок, где впоследствии был построен исследуемый памятник, получил №11. Владелицей участка долгое время был Андрей Шущин, а после него – его вдова Анна Шущина. В середине 1850-х выборгский архитектор Виктор Амадей Босин составляет проект строительства деревянного жилого дома и хозяйственных сооружений на участке. По проекту Босина предполагалось вдоль Петербургской дороги, почти на всю ширину участка, строительство нового одноэтажного жилого дома с вытянутым, симметрично организованным фасадом на 9 световых осей, украшенным пилястрами.

Введение нового градостроительного плана 1861 г. привело к необходимости нового межевания владельческих участков. Участок № 11 был укрупнен, включил в себя часть участка №10 и трассу улицы, прилегавшей к участку 11 с восточной стороны. И получил новый номер – 67.

В 1900 г. новым владельцем участка становится Пекка Юха Песонен, известный выборгский коммерсант.

Уже через несколько лет Песонен принимает решение о строительстве на месте деревянного дома большого многоэтажного каменного здания. Для проектирования нового дома был приглашен уже признанный выборгский архитектор Пааво Уотила. Выполненный Уотила проект нового здания – великолепный образец здания эпохи модерна, с обилием орнамента, плавными линиями, стилизованными под средневековые стрельчатыми перекрытиями окон. Здание спроектировано пятиэтажное с мансардным этажом. Нижний ярус здания был отведен под магазины. Входные проемы подъездов оформлены стрельчатыми пилонами, входы в магазины декорированы более сдержанно, однако даже они имеют исключительно красивые авторские дверные полотна. Симметрично решенный фасад с рядами сгруппированных окон, двумя полукруглыми эркерми в уровне 3 и 4 этажей, дополняется повышенным боковым объемом, стилизованным под четырехгранную башню. Окна разных форм, все в верхней части имеют мелкую расстекловку.

В помещении подвального этажа был устроен подъемный механизм для перемещения грузов и хранилища, а также котельная. В уровне первого этажа – помещения магазинов. Здесь в 1930-х гг. действовали главная аптека района Репола, магазин фруктов, парикмахерская и др. коммерческие учреждения. Во втором – пятом этажах располагались многокомнатные квартиры. Планировка во всех этажах была идентичной. В каждой квартире были печи, плиты, ванны комнаты, оборудована была система центрального отопления. В мансардном этаже располагались помещения для хранения, в связи с чем большинство помещений были темными, только помещения, обращенные в сторону Ленинградского шоссе были освещены двумя большими круглыми

люкарнами, расположенными в плоскости стены, узкими окнами башен и маленькими окошками восточной оси. Крыша здания была скатная, крытая металлом; учитывая разный уровень карнизов, уклон также различался в зависимости от оси; в части лицевого ската, между двумя люкарнами, крыша была вальмовая.

Здание было построено к 1908 г., на фотографии этого периода, мы видим, что строительство велось с небольшими отклонениями от проекта. Так над двумя башенками не были выполнены четырехскатные крыши-пирамидки, а над башней в целом не реализована высокая крыша с декоративной надписью вдоль конька. Любопытно, что не смотря на то, что в здании были печи и камины, на крышу было выведено лишь несколько небольших дымоходов.

В конце 1920-х гг. в результате мирового экономического кризиса П.Ю. Песонен разорился и был вынужден закрыть свое дело. Здание перешло в собственность акционерного общества «Каннас», жилищного кооператива. Уже новые собственники инициировали реконструкцию здания в 1932 г. Архитектор Я. Ланкинен по их заказу выполнил проект обустройства лифтов и новой помпы для подачи воды в верхние этажи здания.

Во время войны 1939-1940 гг. здание пострадало. На фотографии 1941 г. из финского архива видны эти разрушения. Кроме фиксации бедственного положения здания, фото интересно тем, что на нем запечатлены многочисленные дымовые трубы, разной величины и постановки, что свидетельствует о том, что к началу войны крыша уже была реконструирована, вероятно в 1932 г.

Здание было разрушено настолько, что не представлялось возможным его скорое восстановление в военный период и оно продолжало разрушаться. Здание в результате повреждений почти полностью утратило декор. К 1944 г. конструкции крыши рухнули окончательно, а чуть позже обрушились верхние части стен, брандмауэры, люкарны. Схожие разрушения были на дворовых флигелях.

В 1947 г. был выполнен обмер здания, достаточно схематичный, однако, фиксирующий у здания отсутствие крыши.

В эксплуатацию жилой дом удалось ввести лишь в 1955 г. В результате перепланировки и капитального ремонта здесь было размещено 40 квартир. В двух подъездах были оборудованы лифта. В первом этаже разместились магазины. В ходе восстановления были выполнены мероприятия по укреплению угловой части здания, где был устроен внутренний железобетонный каркас на всю высоту здания и наружные накладные пояса жесткости. В глухой восточной стене здания были пробиты оконные проемы, световой дворик был переоборудован в систему лоджий. При восстановлении здания реставрация фасадов и восполнение утрат верхней части уличного фасада не производились. Более того, при ремонте уличного фасада были разобраны стены башенной надстройки и уничтожены сохранявшиеся элементы декора верхних ярусов. Кровля обрела невыразительную форму. На всю длину уличного фасада был устроен прямой карниз.

К 1997 г. г. здание находилось в «остро аварийном состоянии». Согласно проекту был восстановлен исторический уровень карниза, декор фасадов, башенный объем, круглые окна-люкарны. При этом в проекте остальные мансардные помещения освещались окнами типа «velux», расположенными в плоскости новой крыши. Был выполнен проект лифта на дворовом фасаде.

Большая часть проекта 1997 г. была выполнена (ремонт сетей, интерьеров, перекрытий, лестниц и пр.), часть с отклонениями от первоначальных архитектурных решений (например, лифтовая шахта). Однако, при сравнении проектных чертежей с существующим состоянием крыши, можно сделать вывод, что в этой части проект был переработан кардинально. Со стороны дворовых скатов лицевого и восточного корпусов были возведены полноценные металлические мансарды, с полностью новым, оригинальным проектным решением, не имеющим отношения к конструкциям начала XX в., какое-либо сравнение не представляется корректным. Лишь в части конька над башней проектировщики вернулись к авторской отметке 1907 г.

### **11.3. Сведения о техническом состоянии объекта**

Здание пятиэтажное с мансардой, подвалом и чердаком. По конструктивной схеме здание бескаркасное. Пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой продольных и поперечных кирпичных стен, собственной жесткостью стен, а также заделкой балок перекрытия в стены.

Стены здания выполнены из керамического полнотелого кирпича на известково-песчаном растворе. Толщина кирпичной кладки стен в уровне чердака составляет 380-580мм. Толщина швов кладки 10-15мм. В уровне чердака кроме стен лестничных клеток и стен машинного отделения лифтов в осях Д-К/1-2, К-Р/1-5, Г-М/9-12 на всю высоту чердака выполнены стены квартир мансардного этажа. Ограждающие конструкции квартир, расположенных в уровне чердака выполнены из кирпича на цементно-песчаном растворе и легкобетонных блоков на цементно-песчаном растворе. Кладка стен квартир со стороны чердака утеплена минераловатными плитами. Вентиляционные каналы в уровне чердака устроены в виде асбестоцементных труб. Для устройства вентиляционных труб поэтажно в перекрытиях выполнены проемы. Вентиляционные асбестоцементные трубы над уровнем кровли объединены и обшиты кровельным железом, с наружной стороны стены оштукатурены. С внутренней стороны отделочные слои стен отсутствуют. Обрез кирпичной кладки наружных стен выполнен в уровне верха чердачного перекрытия, за исключением стены по оси 4.

Чердачное перекрытие однопролетное, балочное. В качестве балок чердачного перекрытия применены двутавры. Шаг балок 1,2 м. Опирание несущих балок происходит на кирпичные продольные и поперечные стены. Заделка несущих элементов перекрытий выполнена в «гнезда» кирпичной кладки стен. Глубина «гнезда» 200 мм. Межбалочное заполнение выполнено в сборных железобетонных мелкогазобетонных плит сечением 1,17×0,5м. По плитам и металлическим балкам уложен слой пароизоляции «изоспан». В качестве утеплителя чердачного перекрытия выполнена засыпка керамзитом, уложены плиты минеральной ваты. На участках опирания балок на наружные стены обмазочная гидроизоляция балок. Снизу перекрытие оштукатурено.

Кровля здания скатная, образована по деревянной стропильной системе. В состав стропильной системы входят стропила, прогоны, подкосы, стойки, лежни и мауэрлат.

Доступ к стропильной системе здания ограничен в виду того, что часть чердака занимают жилые квартиры.

Опирание несущих конструкций крыши выполнено на кирпичную кладку. Соединения деревянных элементов крыши выполнено гвоздевым.

В осях Ж-К/2-4 элементы стропильной системы выполнены из прокатного металла.

К верхней поверхности стропил закреплена обрешетка. По обрешетке устроена металлическая, фальцевая кровля. Покрытием кровли служат картины из тонколистовой стали. Ширина картин  $\approx 600$  мм. Соединение кровельных листов вдоль ската кровли выполнено двойным стоячим фальцем, поперек ската кровли одинарным лежащим фальцем. На свесах кровли выполнен желоб с уклонами к водоприемным воронкам водосточных труб. Уклон кровли составляет 26-35°. Ограждение кровли металлическое, выполнено по периметру кровли.

## 12. Обоснования вывода экспертизы

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

Проектная документация выполнена ООО «Коневские Реставрационные Мастерские» (лицензия на осуществление деятельности по реставрации объектов культурного наследия № МКРФ 00123 от 9 августа 2012 г., переоформлена на основании приказа №2269 от 20 декабря 2018 г.).

Состав проектной документации:

Номер тома	Обозначение	Наименование	Прим.
Раздел 1 Предварительные работы			
1	КРМ-21/129-ВЛ12-ПП	Предварительные работы	
Раздел 2 Комплексные научные исследования			
2.1	КРМ-21/129-ВЛ12-ИЗ	Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования (историческая записка)	
2.2.1	КРМ-21/129-ВЛ12-ОЧ1	Часть 2. Книга 1. Историко-архитектурные натурные исследования (архитектурные обмеры). Планы, фасады, разрезы.	
2.3	КРМ-21/129-ВЛ12-ТО1	Часть 3. Инженерно-техническое обследование.	
2.4.1	КРМ-21/129-ВЛ12-ТО2.1	Часть 4.1 Инженерное химико-технологическое исследование	
2.4.2	КРМ-21/129-ВЛ12-ТО2.2	Часть 4.2 Методико-технологические рекомендации ведения реставрационных работ	
2.5	КРМ-21/129-ВЛ12-КНИ	Часть 5. Отчет по комплексным научным исследованиям	
Раздел 3 Эскизный проект			
3	КРМ-21/129-ВЛ12-ЭП1	Эскизный проект	
Раздел 4 Проект реставрации и ремонта			
4.1.1	КРМ-21/129-ВЛ12-ПЗ1	Пояснительная записка	
4.1.2	КРМ-21/129-ВЛ12-ПЗ2	Пояснительная записка. Состав проекта	
4.2	КРМ-21/129-ВЛ12-АР	Архитектурные решения	

Номер тома	Обозначение	Наименование	Прим.
4.3	КРМ-21/129-ВЛ12-КР	Конструктивные и объемно-планировочные решения	
4.4	КРМ-21/129-ВЛ12-ПОР	Проект организации реставрации	
Раздел 5 Ведомость объемов работ			
5.1	КРМ-21/129-ВЛ12-КР-ВОР	Ведомость объемов работ КР	
5.2	КРМ-21/129-ВЛ12-АР-ВОР	Ведомость объемов работ АР	

### **Предварительные работы**

В ходе предварительных работ была проанализирована исходно-разрешительная документация, составлена программа научно-исследовательских работ.

В ходе предварительных работ составлен «Акт определения влияния видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия». Влияния видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности не выявлено.

Проведена фотофиксация состояния объекта культурного наследия до начала производства реставрационных работ, выполненная в 2021 году.

Все итоги предварительных работ включены в состав Раздела 1 (КРМ-21/129-ВЛ12-ПП).

### **Комплексные научные исследования**

Комплексные научные исследования были проведены ООО «Коневские Реставрационные Мастерские» (лицензия на осуществление деятельности по реставрации объектов культурного наследия № МКРФ 00123 от 9 августа 2012 г.).

В разделе комплексных научных исследований приведена краткая историческая справка по объекту культурного наследия с альбомом исторической иконографии. Историческая справка, содержит архитектурно-художественный анализ объекта; краткую историю местности, где он был сооружен; сведения об архитекторах, строителях, владельцах объекта; изменения в пользовании объекта за время его существования; описание разрушений, ремонтов, перестроек, а также проведенных ремонтно-реставрационных работ (КРМ-21/129- ВЛ12-ИЗ).

В графической части комплексных научных исследований представлены обмерные чертежи фасадов, планы и разрезы кровли, план чердака с нанесенными дефектами (КРМ-21/129- ВЛ12-ОЧ1).

В рамках комплексных научных исследований выполнены инженерно-технические исследования (КРМ-21/129-ВЛ12-ТО1) и химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам (КРМ-21/129-ВЛ12-ТО2.1).

В рамках технического обследования было выполнено визуально-инструментальное обследование строительных конструкций в границах зоны обследования.

Были выполнены следующие исследования:

освидетельствование строительных конструкций, сопряжение конструкций между собой, выявление имеющихся дефектов;

определение фактических геометрических размеров и расчетных схем, нагрузок и воздействий на обследуемые конструкции;

схемы и ведомости дефектов и повреждений с фиксацией их мест и характера;

описания, фотографии дефектных участков;

результаты проверки наличия характерных деформаций отдельных строительных конструкций (прогибы, крены, выгибы, перекосы и т. п.);

определение степени реставрационного вмешательства в материалы памятника;

установление отсутствия аварийных участков;

определение степени воздействия фактора времени, внешней и внутренней среды на строительные конструкции и прогнозирование технического состояния строительных конструкций.

В томе приведены ведомость дефектов и повреждений строительных конструкций.

На основании проведенной работы были сделаны следующие выводы и даны рекомендации:

Деревянные конструкции крыши повреждены пожаром (стропильные балки, подкосы, стойки). Обугливание поверхности деревянных элементов с образованием крупнопористого угля, на отдельных участках полное разрушение элементов. Выполнено усиление поврежденных конструкций. Стропильные балки протезированы, установлены дополнительные стойки (доска 50×150мм) под стропила, в основании стоек уложены новые лежни. Протезирование стропильных балок выполнено досками сечением 50×150мм. На отдельных участках усилены полкосы. Крепление элементов усиления к элементам крыши выполнено гвоздевым и болтовым.

На участке с наибольшими повреждениями обрешетки в осях М-Р/7-12 выполнено усиление кровли в виде устройства обрешетки из доски 25×100мм с шагом 1000мм. Закрепление элементов усиления выполнено гвоздевым с помощью деревянных брусков, закрепленным к элементам протезирования стропил.

Стропильная система в осях Р/7-15, В/8-10, В-Ж/8, М/13-15, Ж/7-8 – отсутствует гидроизоляция мауэрлатного бруса.

Кровля здания в осях Ж-Р/7-15 – обугливание поверхности деревянной обрешетки в результате огневого воздействия на площади ≈190м<sup>2</sup>, образование крупнопористого угля, на отдельных участках полное разрушение элементов обрешетки;

Кровля здания в осях Ж-М/8-9, М-Р/6-12, Е-Р/13-15 – на участке воздействия пожара сквозная коррозия покрытия кровли;

Кровля здания в осях М-Р/5-8, Б/2-4 – неплотное примыкания фартуков кровельного железа к выступающим над кровлей конструкциям. 3 участка;

Кровля здания в осях В-М/2-4, Е-М/8-11, М-Р/3-5 – местный ремонт кровли. По кровле из тонколистовой стали устроена оклеечная гидроизоляция.

Кровля в осях М-Р/5, М/8-9 – разрушение покрытия кровли в коньке и на парапете, 2 участка ≈10м.п.;

Кровля в осях А-Б/4, В-Ж/4, Ж/6-8, В/8-10, Е/12-15, Р/6-12, Р/13-15 - коррозия кровельной стали на свесах кровли, желобов и ограждения кровли;

Для определения несущей способности элементов стропильной системы и обрешетки выполнены поверочные расчеты.

Техническое состояние стен в границах зоны обследования – работоспособное.

Техническое состояние чердачного перекрытия в границах зоны обследования – работоспособное.

Техническое состояние крыши в границах зоны обследования – ограниченно-работоспособное, за исключением участка в осях Ж-Р/7-9, М-Р/9-14, Е-Н/14-15 – аварийное.

Для приведения конструкций крыши в работоспособное техническое состояние необходимо:

- Демонтировать поврежденные пожаром деревянные элементы стропильной системы в осях Ж-Р/7-9, М-Р/9-14, Е-Н/14-15.
- Зачистить деревянные элементы конструкций крыши от копоти и сажи в осях Ж-М/7-9, Е-И/13-15, обработать огне-биозащитными составами для древесины;
- В осях Р/7-15, В/8-10, В-Ж/8, М/13-15, Ж/7-8. Выполнить гидроизоляцию мауэрлатного бруса. Обеспечить опирание стропильных балок на мауэрлатный брус. Выполнить закрепление мауэрлата к кирпичной кладке стен;
- Демонтировать деревянную обрешетку. Выполнить замену деревянной обрешетки и покрытия кровли здания.
- В проекте предусмотреть огне-биозащитную обработку деревянных элементов, гидроизоляцию крыши на свесах и ендовах, в местах примыкания к выступающим над кровлей конструкциям.
- Организовать водосток с кровли.
- Выполнить ограждение на кровле.

Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам включали натурное исследование состояния материалов отделки с определением степени их сохранности; фотофиксация основных дефектов и повреждений; отбор проб и образцов отделочных материалов для проведения аналитического лабораторного исследования, микологического обследования. По результатам исследований сделаны следующие выводы:

Состояние кирпичной кладки: сильные пылевые и сажистые загрязнения, утраты кладочного раствора, трещины кирпича, следы высолов. Влажность кирпичной кладки низкая. Рекомендуется реставрация кирпичной кладки с расчисткой от сажистых загрязнений и копоти, биоцидной обработки, заменой поврежденных кирпичей и восстановлением утрат кладочного раствора.

Состояние древесины стропильной системы и обрешетки: Наблюдаются разрушения, поражения и обугливание древесины стропильной системы в результате пожара. В части 2 наблюдаются элементы стропильной системы из прокатного металла. Наблюдаются загрязнения птичьим пометом. Влажность на момент обследования низкая, тем не менее стропильная система подвергалась намоканию ранее (конденсат или протечки). Рекомендуется биоцидная и огнезащитная обработка всех деревянных деталей конструкции крыши.

Состояние металла кровли: ржавчина и коррозия, копоть, сажистые загрязнения, неплотное примыкание металлических кровельных листов. Состояние металла с внешней стороны: ржавчина, ржавые потеки, деформация металла кровельных листов и

фальцев, скопление мусора на кровле, фальцы промазаны битумной гидроизоляцией. Рекомендуется ремонт кровли.

Выводы по результатам микологических исследований: Выявлен высокий уровень микологического заражения древесины стропильной системы здания. Полученные данные свидетельствуют о целесообразности частичной замены деревянных конструкций, а также проведения защитной биоцидной обработки сохраняемого и нового дерева и кирпичных стен.

Также в разделе 2 представлены «Методико-технологические рекомендации ведения реставрационных работ» (КРМ-21/129-ВЛ12-ТО2.2) выполненные на основании проведенных исследований.

Методико-технологические рекомендации даны по отдельным видам работ:

Восстановление, протезирование и/или замена поврежденных и биопораженных деревянных элементов и деталей конструкции крыши. Замена обрешетки.

Огнебиозащитная обработка сохраняемых и новых деревянных конструкций крыши.

Замена кровельного покрытия.

Демонтаж штукатурки.

Сушка кирпичной кладки

Реставрация кирпичной кладки

Восстановление штукатурной отделки

Покраска штукатурки

Раздел 2 завершается отчетом по комплексным научным, резюмирующим основные выводы и рекомендации для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия. (КРМ-21/129- ВЛ12-КНИ).

*Состав предпроектных работ соответствует заданию № 04-05/21-43 от 29.06.2021 г. Все необходимые предварительные работы и комплексные научные исследования выполнены в полном объеме, полученная в ходе исследований информация является основанием для принятия проектных решений.*

## **Проект**

По результатам комплексных научных исследований выполнен эскизный проект с основными архитектурными и цветовыми решениями (КРМ-21/129- ВЛ12-ЭП1).

В пояснительной записке (КРМ-21/129-ВЛ12-ПЗ2) приведены общие данные по объекту проектирования, сведения о проведенных исследованиях, состоянии сохранности, общие технические решения проекта.

Архитектурные решения (КРМ-21/129-ВЛ12-АР):

Проектом предусмотрена замена и устройство новых стоек, замена участков мауэрлата с гнилостными повреждениями, замена стропил с гнилостными повреждениями более 1/3 длины. Предполагается протезирование элементов стропильной системы с гнилостными повреждениями и восстановление утраченных стоек стропильной системы. Предусмотрена реставрация поврежденных вентиляционных каналов над уровнем кровли вычинкой кирпичной кладки. Заменяется обрешетка, фальцевой кровли и покрытия выступающих над кровлей конструкций.

Производится замена водосточного желоба. Устанавливается ограждение снегозадержания. Проектом предусмотрена реставрация штукатурки вентиляционных

каналов, наружных несущих стен со стороны чердачного пространства, стен лестничных клеток выходящих на чердак со стороны чердачного пространства.

Заменяется противопожарная существующая дверь. Предусмотрена новая приставная деревянная лестница к люку с выходом на кровлю. Устраиваются новые ходовые мостики по чердачным перекрытиям.

Виды ремонтно-реставрационных работ:

Демонтажные работы:

Демонтаж водоприемной системы

. Демонтаж настенного желоба

. Демонтаж штукатурного слоя с вентиляционных каналов

. Демонтаж окрытия вентиляционных каналов

- Демонтаж окрытия кровли

. Демонтаж решетки слухового окна

. Демонтаж штукатурного слоя с кирпичной кладки на чердаке (ограждающие стены, вентиляционные каналы, стены лестничных клеток)

*Демонтируемые элементы не включены в предмет охраны объекта, данные решения по их замене являются необходимыми мерами для обеспечения сохранности объекта культурного наследия.*

Ремонтно-реставрационные работы:

. Устройство новой водоприемной системы

. Устройство нового настенного желоба

. Устройство новой отделки вентиляционных каналов (штукатурка, грунтовка, окраска). Отделка вентиляционных каналов повторяет существующую, сохраняется вид материала и характер поверхности

-Устройство нового кровельного окрытия

. Устройство нового окрытия вентиляционных каналов

. Устройство ограждения на кровли с функцией снегозадержания

. Устройство новых жалюзийной решетки слухового окна

. Устройство окрытия канализационных стояков

. Устройство новой отделки ограждающих стен по периметру со стороны чердачного пространства (штукатурка, грунтовка)

. Устройство новой отделки стен лестничной клетки со стороны чердачного пространства (штукатурка, грунтовка)

. Устройство новой противопожарной двери

. Устройство новых ходовых мостков по чердачным перекрытиям

. Устройство новой приставной деревянной лестницы к слуховому окну с выходом на кровлю.

*Ремонтируемые элементы не включены в предмет охраны объекта, решения по их ремонту или замене являются необходимыми мерами для обеспечения сохранности объекта культурного наследия.*

### **Конструктивные решения (КРМ-21/129-ВКФ1-КР)**

Предусмотренные проектом работы не изменяют существующую конструктивную систему здания.

Проектом предусмотрен ремонт конструкций крыши в части:

- . Замена поврежденных пожаром элементов стропильной системы
- . Замена поврежденных пожаром конструкций вентиляционных каналов
- . Замена фальцевой кровли и обрешетки в границах чердака

*Конструкции крыши не включены в предмет охраны объекта, решения по их ремонту или замене являются необходимыми мерами для обеспечения сохранности объекта культурного наследия.*

Проектирование ведется в границах капитальных стен с сохранением отметок существующего конька кровли, существующей конфигурации и уклонов. Необходимо сказать, что данные характеристики не являются историческими, а приданы объекту в результате работ 1950-х, 1997 г. и более поздних приспособлений. Настоящим проектом предусмотрен ремонт и восстановление технических характеристик конструкций, без реставрации исторического объемно-пространственного решения.

Проектом *сохраняется вид материала окрытия* (листовой металл), включенный в перечень предмета охраны объекта.

Проектом *сохраняются и реставрируются*, согласно методическим рекомендациям, вентиляционные трубы (историческое местоположение, габариты, конфигурация, количество, материал), включенные в перечень предмета охраны объекта.

*Таким образом, предмет охраны объекта в части объемно-пространственного решения не нарушается.*

**Проектом организации реставрации (КРМ-21/129-ВЛ12-АР)** предусмотрены решения по организации производства реставрационных и ремонтных работ, включающие описание требований и условий по ведению работ, очередь и сроки производства работ, определение этапов выполнения реставрации, мероприятия по охране окружающей среды и труда.

Проект включает стройгенплан с указанием места расположения строительного городка, перемещения грузов, места размещения ограждения и пр. Стройгенплан рассматривает территорию, не входящую в границы объекта культурного наследия.

При организации работ предусматривается комплексный поток, охватывающий инженерную подготовку территории, выполнение комплекса подготовительных работ, разборку надземных частей зданий, сортировку и временное складирование материалов, строительных отходов на специальных площадках для дальнейшей переработки и вывозки.

Анализ проектной документации «Научно-проектная документация для производства работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином П.Ю. Песонена», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 12», шифр КРМ-21/129-ВЛ12, выполненной ООО «Коневские Реставрационные Мастерские» в 2021 г., показал, что представленная документация:

- по составу и оформлению соответствует действующим нормативным документам;
- выполнена на основе комплексных исследований и предпроектных изысканий;
- решения направлены на создание условий для современного использования объекта культурного наследия;

- отвечают требованиям государственной охраны объекта культурного наследия, а именно необходимости проведения комплекса ремонтно-реставрационных работ без изменения особенностей, составляющих предмет охраны объекта

- состав работ соответствует Заданию № 04-05/21-43 от 29.06.2021 г. на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;

## **ВЫВОД**

**О соответствии (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Научно-проектная документация для производства работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином П.Ю. Песонена», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 12», шифр КРМ-21/129-ВЛ12, выполненной ООО «Коневские Реставрационные Мастерские» в 2021 г.**

Председатель экспертной комиссии *Дубинин И.В.*

Ответственный секретарь экспертной комиссии *Николаева В.Н.*

Эксперт-член экспертной комиссии *Курленьиз Г.А.*

### **13. Дата оформления заключения экспертизы**

Дата подписания экспертизы: 25.09.2022 г.

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

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

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

Приложение № 3. Историческая справка. Иконографические материалы;

Приложение № 4. Материалы фотофиксации;

Приложение № 5. Копии договоров с экспертами; дополнительное соглашение;

Приложение № 6. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;

Приложение № 7 Протокол общего внеочередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 10 от 24.05.2021 г.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

**К акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы  
проектной документации на проведение работ по сохранению  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Жилой дом с магазином П.Ю. Песонена», расположенного по адресу:  
Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг,  
Ленинградское шоссе, д. 12»**

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

СОГЛАСОВАНО:

УТВЕРЖДАЮ:

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

(должность, наименование организации)

А.Л. Воропаев  
(подпись) (Ф.И.О.)

" " 2021 г.

М.П.

Заместитель председателя комитета по  
сохранению культурного наследия  
Ленинградской области

(должность, наименование органа охраны объектов культурного наследия)

Г.Е. Лазарева  
(подпись) (Ф.И.О.)

" " 2021 г.

М.П.

## ЗАДАНИЕ

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

от 29.06.2021 № 04-05/21-43

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 с магазинами П.Ю. Песонена»

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)

шоссе	Ленинградское	д.	12	корп./стр.	-	офис/кв.	-
-------	---------------	----	----	------------	---	----------	---

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

Собственник (законный владелец):

Представитель собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазинами П.Ю. Песонена» (протокол общего внеочередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 24.05.2021 № 10) - управляющий Некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» А.Л. Воропаев

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

Адрес места нахождения:

Санкт-Петербург  
(субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург  
(населенный пункт)

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



Принятая заместителем  
председателя Правительстве  
ЛО - Комитет по сохранению  
культурного наследия  
ВХ-3864/2021  
29.06.2021

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

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

Приказ комитета по культуре Ленинградской области от 01.03.2018 №01-03/18-28
--

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

Приказ комитета по культуре Ленинградской области от 01.03.2018 №01-03/18-28
--

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 с магазинами П.Ю. Песонена» ранее не разрабатывалась
--

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

<b>Раздел 1. Предварительные работы:</b>	
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"> <li>- пояснительную записку;</li> <li>- рабочую документацию;</li> <li>- объектную и локальные сметы.</li> </ul>	
1.2. Документально-протокольная фотофиксация;	
1.3. Исходно-разрешительная документация.	
<b>Раздел 2. Комплексные научные исследования:</b>	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
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 целом);

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;

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;

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;

2.1.4.3. Лабораторные исследования строительных и отделочных материалов (петрографические,

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

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, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»

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

Согласование проектной документации осуществляется в соответствии с административным регламентом предоставления на территории Ленинградской области государственной услуги «Согласование проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия», утвержденным приказом комитета по культуре Ленинградской области от 27.01.2020 № 01-03/20-17 (далее – Административный регламент).

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

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

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

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

- заключение государственной историко-культурной экспертизы проектной документации, содержащей вывод о соответствии проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF);
- проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, подлинник, в прошитом и пронумерованном виде в 2 (двух) экземплярах на бумажном носителе и электронном носителе в формате переносимого документа (PDF);
- представитель заявителя из числа уполномоченных лиц дополнительно представляет документ, удостоверяющий личность и один из документов, оформленных в соответствии с действующим законодательством, подтверждающих наличие у представителя права действовать от лица заявителя, и определяющих условия и границы реализации права представителя на получение государственной услуги.

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

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

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

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

Привлечение для консультаций высококвалифицированных специалистов и ученых - при необходимости.

11. Дополнительные требования и условия:

1. В случае если затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия проектная документация выполняется в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (письмо Минкультуры России от 24 марта 2015 года № 90-01-39-ГП).
2. В случае принятия научным руководителем решения о внесении принципиальных изменений (корректировки) в проектные решения, то данные предложения направляются научным руководителем в адрес соответствующего органа охраны объектов культурного наследия и заказчика на согласование. В случае если затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия проектная документация подлежит экспертизе.
3. Запрещается вынесение инженерного оборудования и сетей на фасады здания.
4. Работы по сохранению объекта культурного наследия проводятся физическими лицами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в установленном им порядке, состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также физическими лицами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в установленном им порядке, являющимися индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.
5. Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ (шурфы, зондажи) на объекте культурного наследия осуществляется в соответствии с административным регламентом предоставления на территории Ленинградской области государственной услуги «Выдача разрешений на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия регионального значения или выявленных объектов культурного наследия», утвержденным приказом комитета по культуре Ленинградской области от 27.01.2020 № 01-03/20-18.
6. В ходе разработки проектной документации, при необходимости, уточнить предмет охраны объекта культурного наследия и включить его в состав пояснительной записки.
7. Научно-проектная документация по сохранению объекта культурного наследия оформляется в соответствии с распоряжением комитета по культуре Ленинградской области от 01.02.2019 № 01-04/19-31.

Задание подготовлено:

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

(должность, наименование  
органа охраны объектов  
культурного наследия)

  
(Подпись)

М. Е. Ринус  
(ф.И.О. полностью)

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**

**К акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы  
проектной документации на проведение работ по сохранению  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Жилой дом с магазином П.Ю. Песонена»,  
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский  
муниципальный район, г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 12**

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

**Паспорт ОКН**



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
КОМИТЕТ ПО КУЛЬТУРЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**ПРИКАЗ**

«1» марта 2018 г.

№ 01-03/18-28  
Санкт-Петербург

**О включении выявленного объекта культурного наследия  
«Жилой дом с магазинами б. а/о «Каннас», расположенного по адресу:  
Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, Ленинградское  
шоссе, дом 12, в единый государственный реестр объектов культурного  
наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации  
в качестве объекта культурного наследия регионального значения  
с наименованием «Жилой дом с магазинами П.Ю. Песонена» по адресу:  
Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, Ленинградское  
шоссе, дом 12, в утверждении границ его территории  
и установлении предмета охраны**

В соответствии со ст. 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», ст. 4 областного закона Ленинградской области от 25.12.2015 № 140-оз «О государственной охране, сохранении, использовании и популяризации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Ленинградской области», п. 2.2.2. Положения о комитете по культуре Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 24.10.2017 № 431, на основании акта государственной историко-культурной экспертизы, выполненного аттестованным экспертом Мильчиком М.И. (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 16 июня 2015 года № 1793)

**п р и к а з ы в а ю:**

1. Включить выявленный объект культурного наследия «Жилой дом с магазинами б. а/о «Каннас», расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, Ленинградское шоссе, дом 12, вид объекта – памятник, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения с наименованием

«Жилой дом с магазинами П.Ю. Песонена» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, Ленинградское шоссе, дом 12.

2. Утвердить границы территории памятника согласно приложению № 1 к настоящему приказу.

3. Установить предмет охраны памятника согласно приложению № 2 к настоящему приказу.

4. Исключить выявленный объект культурного наследия «Жилой дом с магазинами б. а/о «Каннас» 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. 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 в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации сведения о памятнике (объекте культурного наследия регионального значения) «Жилой дом с магазинами П.Ю. Песонена», о границах его территории и предмете охраны;

- направить письменное уведомление собственнику или иному законному владельцу памятника о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

- направить в срок не более чем пять рабочих дней со дня вступления в силу настоящего приказа 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.

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

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

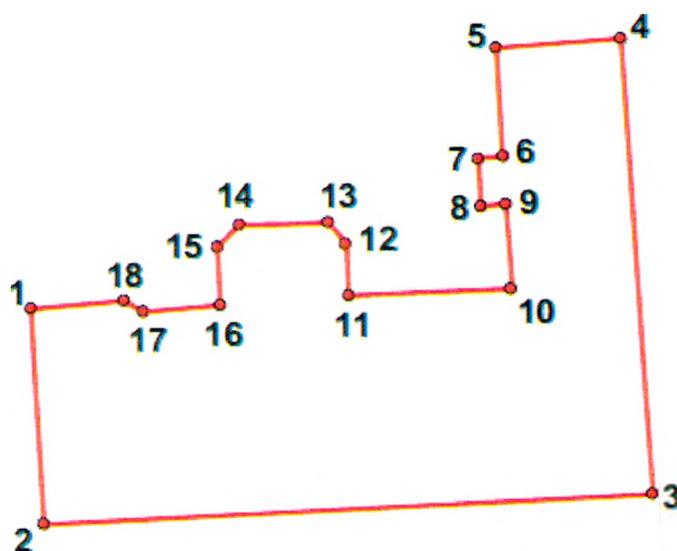
Председатель комитета

Е.В. Чайковский



**Перечень координат характерных (поворотных) точек  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Жилой дом с магазинами П.Ю. Песонена»,  
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город  
Выборг, Ленинградское шоссе, дом 12**

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



№	X	Y
1	17837,12	9974,22
2	17838,05	9958,48
3	17881,43	9961,13
4	17879,48	9994,52
5	17869,36	9993,96
6	17869,77	9985,51
7	17868,24	9985,37
8	17868,57	9982,17
9	17870,05	9982,26
10	17870,42	9976,22
11	17859,97	9975,57
12	17859,74	9979,26
13	17858,16	9981,28
14	17851,57	9980,87
15	17850,17	9978,80
16	17850,26	9974,43
17	17846,27	9974,16
18	17844,41	9974,99

**Описание границ территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Жилой дом с магазинами П.Ю. Песонена»,  
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город  
Выборг, Ленинградское шоссе, дом 12**

По обрезу фундамента здания: от точки 1 до точки 2 на юг, от точки 2 до точки 3 на восток, от точки 3 до точки 4 на север, от точки 4 до точки 5 на запад, от точки 5 через точки 6, 7, 8, 9 до точки 10 на юг, от точки 10 до точки 11 на запад, от точки 11 по кривой через точки 12, 13, 14, 15 до точки 16, от точки 16 через точки 17, 18 на запад до точки 1.

**Правовой режим использования земельных участков в границах территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Жилой дом с магазинами П.Ю. Песонена»,  
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город  
Выборг, Ленинградское шоссе, дом 12**

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 территории памятника запрещается:**

- строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника объектов капитального строительства;
- проведение земляных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

**На территории памятника разрешается:**

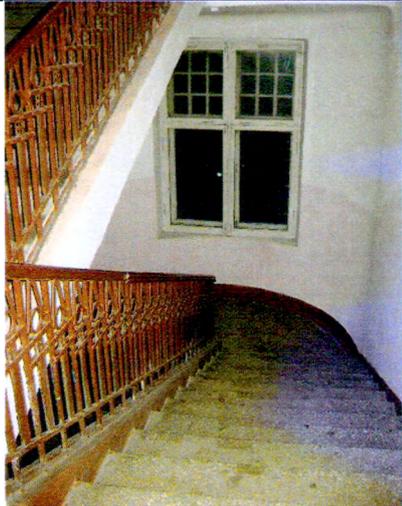
- ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия в современных условиях.

**Запрещается использовать территории объекта культурного наследия:**

- под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющие вредные парогазообразные и иные выделения;
- под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;
- под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ.

Приложение № 2  
к приказу комитета по культуре  
Ленинградской области  
от « 1 » марта 2018 г.  
№ 01-03/18-28

**Предмет охраны**  
**объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Жилой дом с магазинами П.Ю. Песонена»,**  
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город  
Выборг, Ленинградское шоссе, дом 12

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>Исторические конфигурация в плане и габариты пятиэтажного здания с мансардным этажом;</p> <p>Историческая конфигурация кровли, включая историческую высотную отметку конька;</p> <p>вид материала окрытия (листовой металл);</p> <p>трубы – исторические местоположение, габариты, конфигурация, количество, материал.</p>	
2	Конструкции здания:	<p>Исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены;</p> <p>Исторические отметки плоских междуэтажных и чердачных перекрытий;</p> <p>Две парадные лестницы – исторические местоположение, тип (двухмаршевая), габариты, конструкции, материал ступеней;</p> <p>Ограждения лестничных маршей – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде стилизованного геометрического орнамента), поручни (материал – дерево; профиль);</p> <p>Служебная лестница (в дворовой части) – исторические местоположение, тип, габариты, конструкция, конфигурация, материал ступеней; ограждения – материал (металл).</p>	 

3	Объемно-планировочное решение:	Историческое объемно-планировочное решение в габаритах, образованных капитальными стенами.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>Оформление фасадов эпохи модерн; ассиметричная композиция;</p> <p>Вид материала и характер отделки первого этажа, материал подоконников витринных окон первого этажа и ступеней перед дверными проемами – отшлифованные блоки красного гранита; оформление гранитом простенков первого этажа в виде стилизованных пилястр, капители которых покрыты резьбой;</p> <p>Вид материала и характер отделки фасадной поверхности – декоративная штукатурка: «внабрызг», гладкая штукатурка (декор);</p> <p>Воротный проезд по 1-й оси согласно техническому паспорту (?) – исторические местоположение, габариты, конфигурация; в настоящее время застроен;</p> <p>Входные проемы 1-го этажа (к парадным лестницам и в торговые помещения) – исторические местоположение, габариты, конфигурация, заполнения первоначальные утрачены;</p> <p>Оформление входных проемов (на лестницы) – сами дверные проемы расположены с отступом вглубь, а по плоскости фасада – арочные проемы с криволинейным завершением;</p> <p>Два полукруглых эркера в уровне 3-го – 4-го этажа;</p> <p>двухгранный эркер-фонарик в уровне 2-го этажа;</p> <p>Оконные проемы – исторические местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные, круглые, с арочным завершением, стрельчатой формы), рисунок заполнения (мелкая расстекловка фрамуг и самих оконных заполнений), цвет, материал заполнения (дерево);</p> <p>Венчающий карниз 4-го этажа с дентикулами; 5-й этаж расположен с небольшим отступом вглубь;</p> <p>Две аттиковые стенки с круглыми окнами;</p> <p>Венчающий башнеобразный объем.</p> <p><b>Боковой восточный фасад:</b></p> <p>вид материала и характер отделки цоколя – гранитные блоки скальной фактуры;</p> <p>вид материала и характер отделки фасадной поверхности – гладкая штукатурка;</p> <p>входные проемы и балконный проемы – исторические местоположение, габариты, конфигурация; цвет, материал заполнения балконных проемов (дерево);</p> <p>оконные проемы – исторические местоположение, габариты, конфигурация,</p>	  

рисунок переплетов, цвет, материал заполнения (дерево);

балкон – исторические местоположение, габариты, конфигурация, материал ограждения (металл).

**Дворовые фасады:**

вид материала и характер отделки цоколя – гранитные блоки скальной фактуры;

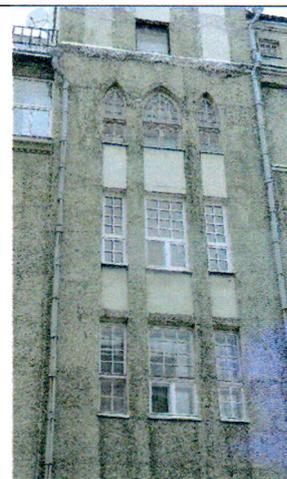
вид материала и характер отделки фасадной поверхности – гладкая штукатурка;

ризалит округлых форм (по центру);

входные проемы и балконные проемы – исторические местоположение, габариты, конфигурация; материал заполнения балконных проемов (дерево), цвет и рисунок переплетов;

оконные проемы – исторические местоположение, габариты, конфигурация, рисунок переплетов, цвет, материал заполнения (дерево);

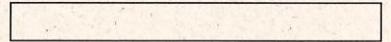
балконы – исторические местоположение, габариты, конфигурация, материал ограждения (металл).



			
--	--	--	---

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

Утверждено  
приказом Министерства культуры  
Российской Федерации  
от 2 июля 2015 г. № 1906  
Экземпляр № 1



Регистрационный номер объекта культурного  
наследия в едином государственном реестре  
объектов культурного наследия (памятников  
истории и культуры) народов Российской Федерации

**ПАСПОРТ  
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

Фотографическое изображение объекта культурного наследия,  
за исключением отдельных объектов археологического наследия,  
фотографическое изображение которых вносится на основании решения  
соответствующего органа охраны объектов культурного наследия



30.11.2016  
Дата съемки (число, месяц, год)

## 1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Жилой дом с магазинами П.Ю. Песонена

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

1880-е гг.

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

5. Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Приказ комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/18-28 от 01.03.2018 г.

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)

Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, Ленинградское шоссе, д. 12

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Границы территории объекта культурного наследия утверждены приказом комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/18-28 от 01.03.2018 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Предмет охраны объекта культурного наследия утвержден приказом комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/18-28 от 01.03.2018 г.

Объемно – пространственное решение:

Историческая конфигурация в плане и габариты пятиэтажного здания с мансардным этажом;  
Историческая конфигурация кровли, включая историческую высотную отметку конька;  
вид материала окрытия (листовой металл);  
трубы - исторические местоположение, габариты, конфигурация, количество, материал.

Конструкции здания:

Исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены;

Исторические отметки плоских междуэтажных и чердачных перекрытий;

Две парадные лестницы - исторические местоположение, тип (двухмаршевая), габариты, конструкции, материал ступеней;

Ограждения лестничных маршей - материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде стилизованного геометрического орнамента), поручни (материал - дерево; профиль);

Служебная лестница (в дворовой части) - исторические местоположение, тип, габариты, конструкция, конфигурация, материал ступеней; ограждения — материал (металл).

Объемно-планировочное решение:

Историческое объемно-планировочное решение в габаритах, образованных капитальными стенами.

Архитектурно – художественное решение фасадов:

Оформление фасадов эпохи модерн;

асимметричная композиция;

Вид материала и характер отделки первого этажа, материал подоконников витринных окон первого этажа и ступеней перед дверными проемами отшлифованные блоки красного гранита;

оформление гранитом простенков первого этажа в виде стилизованных пилястр, капители которых покрыты резьбой;

Вид материала и характер отделки фасадной поверхности — декоративная штукатурка: «внабрызг», гладкая штукатурка (декор);

Воротный проезд по 1-й оси согласно техническому паспорту (?) - исторические местоположение, габариты, конфигурация; в настоящее время застроен;

Входные проемы 1-го этажа (к парадным лестницам и в торговые помещения) – исторические местоположение, габариты, конфигурация, заполнения первоначальные утрачены;

Оформление входных проемов (на лестницы) - сами дверные проемы расположены с отступом вглубь, а по плоскости фасада - арочные проемы с криволинейным завершением;

Два полукруглых эркера в уровне 3-го — 4-го этажа;

двухгранный эркер-фонарик в уровне 2-го этажа;

Оконные проемы — исторические местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные, круглые, с арочным завершением, стрельчатой формы), рисунок заполнения (мелкая расстекловка фрамуг и самих оконных заполнений), цвет, материал заполнения (дерево);

Венчающий карниз 4-го этажа с дентикулами; 5-й этаж расположен с небольшим отступом вглубь;

Две аттиковые стенки с круглыми окнами;

Венчающий башнеобразный объем.

**Боковой восточный фасад:**

вид материала и характер отделки цоколя - гранитные блоки скальной фактуры;

вид материала и характер отделки фасадной поверхности - гладкая штукатурка;

входные проемы и балконный проемы - исторические местоположение, габариты, конфигурация; цвет, материал заполнения балконных проемов (дерево);

оконные проемы - исторические местоположение, габариты, конфигурация рисунок переплетов, цвет, материал заполнений (дерево);

балкон - исторические местоположение, габариты, конфигурация, материал ограждения (металл).

**Дворовые фасады:**

вид материала и характер отделки цоколя - гранитные блоки скальной фактуры;

вид материала и характер отделки фасадной поверхности - гладкая штукатурка;

ризалит округлых форм (по центру);

входные проемы и балконные проемы - исторические местоположение, габариты, конфигурация; материал заполнения балконных проемов (дерево), цвет и рисунок переплетов; оконные проемы — исторические местоположение, габариты, конфигурация, рисунок переплетов, цвет, материал заполнений (дерево);

балконы – исторические местоположение, габариты, конфигурация, материал ограждения (металл).

9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

На дату оформления паспорта границы зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах территорий данных зон не утверждены

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Администратор программно-технического комплекса и баз данных отдела по осуществлению полномочий Ленинградской области в сфере объектов культурного наследия комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области

должность



Репкина М.В.  
инициалы, фамилия

1 9 . 0 8 . 2 0 2 2

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3**

**К акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы  
проектной документации на проведение работ по сохранению  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Жилой дом с магазином П.Ю. Песонена»,  
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский  
муниципальный район, г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 12**

**ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА  
ИСТОРИЧЕСКАЯ ИКОНОГРАФИЯ**

**К акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы  
проектной документации на проведение работ по сохранению  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Жилой дом с магазином П.Ю. Песонена», расположенного по адресу:  
Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг,  
Ленинградское шоссе, д. 12»**

**КРАТКАЯ ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА**

**ОБЪЕКТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ  
«ЖИЛОЙ ДОМ С МАГАЗИНАМИ П.Ю. ПЕСОНЕНА»  
по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 12.**

Памятник расположен в Центральном районе г. Выборга, в границах исторического городского района Репола, сформировавшегося в результате внедрения градостроительного плана Б.О. Ньюмальма в 1861 г. На картах Выборга к. XIX – нач. XX вв. владельческий участок памятника обозначен как Repola – 67 или Re-67.

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

В конце XVIII в. территория исследуемого участка уже была обжитой. На плане Выборгской крепости 1799 г. видно, что была проведено межевание и участок предназначен для строительства, однако никаких строений на нем не обозначено. На плане видно, что рядом с исследуемой территорией в это период прокладывают дорогу (позднее названную Корельской) в сторону совр. района Папула. Рядом с этой дорогой в

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

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

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

1796 г., недалеко от исследуемого участка, была выстроена новая русская церковь – Свято-Ильинский православный храм, по которому позднее будет названа Ильинская улица.

На плане Выборга 1817 г. окружающая территория уже сформирована прямыми кварталами, рядом с домами находятся садовые участки и огороды. Земли Петербургского форштадта, расположенные недалеко от Красного источника (будущей Красной площади) часто затапливало, однако здесь было много свободного места, что привлекало в район все новых жильцов.

К середине XIX в. владельческие участки Петербургского форштадта получили нумерацию. Участок, где впоследствии был построен исследуемый памятник, получил №11. Владелицей участка долгое время был Андрей Шущин, а после него – его вдова Анна Шущина<sup>4</sup>, представительница одного из богатейших русских купеческих семейств Выборга<sup>5</sup>. В этот период архитектор Карл Лесциг проектирует небольшое деревянное жилое строение на участке Шущина<sup>6</sup>. Были ли проведены какие-то работы в реальности – неизвестно. Три года спустя другой выборгский архитектор Виктор Амадей Босин составляет проект строительства деревянного жилого дома и хозяйственных сооружений на участке. На чертеже Босина показано, что большая часть участка занята огородами, и огороды располагаются вдоль трассы Петербургской дороги (Ленинградского шоссе). По проекту Босина предполагалось вдоль Петербургской дороги, почти на всю ширину участка, строительство нового одноэтажного жилого дома с вытянутым, симметрично организованным фасадом на 9 световых осей, украшенным пилястрами.

По генеральному плану 1861 г. форштадт был включен в черту города. Введение нового градостроительного плана 1861 г. привело к необходимости нового межевания владельческих участков. Участок № 11 был укрупнен, включил в себя часть участка №10 и трассу улицы, прилегавшей к участку 11 с восточной стороны. И получил новый номер – 67. Соотношение границ старых и новообразованных владельческих участков хорошо прослеживается на плане Выборга, составленном Пациусом в 1885 г. (Илл. 2).

В 1876 г. Фр. Оденваль перестраивает дом. Владельцем участка в этот период является Никандер, который пригласил архитектора для того, чтобы изменить назначение постройки: из жилого дома она становилась коммерческим строением.

В 1900 г. новым владельцем участка становится Пекка Юха Песонен (1863 – 1933), известный выборгский коммерсант, оптовый торговец, поставщик продуктов в выборгские рестораны. Песонен последовательно выкупал земельные участки в квартале, образованном совр. Ленинградским ш., ул. Ильинской, ул. Куйбышева и ул. Акулова,

<sup>4</sup> Meurman O.-I. Kaupunkiasutuksen laajeneminen ja kaupungin rakentaminen // Viipurin kaupungin historia. Osa IV. Lappeenranta, 1981. S. 152.

<sup>5</sup> Купцы Шущины были одними из самых крупных владельцев недвижимости в Выборге. О.И. Меурман на основании владельческих списков указывает, что соседние участки также принадлежали женщинам из семьи Шущиных: участок 12 – вдове Акулине Шущиной, а участок 13, расположенный на другой стороне Ильинской ул. – Аграфене Шущиной. Среди собственников недвижимости в Петербургском форштадте были также Андрей и Иван Шущины, Меруклию Шущину принадлежали дома на главной ул. Выборга того времени – Екатерининской (совр. Крепостной), а также земли в районе Пикирууки.

<sup>6</sup> Все использованные при подготовке данной справки чертежи и планы зданий принадлежат к коллекции строительных чертежей Выборгского магистрата, которая хранится в собрании провинциального архива г. Миккелли (Финляндия), который, в свою очередь, является подразделением Национального архива Финляндии. Строительные чертежи выборгских зданий оцифрованы и выложены в открытом доступе в сети Интернет. Доступны по ссылке : URL: <http://wiki.narc.fi/portti/images/4/45/Viipurinrakennuspiirustukset.pdf>.

застраивал их и, в результате, стал владельцем трех каменных и нескольких деревянных зданий, расположенных рядом. Так сложился «квартал Песонена», главным сооружением которого, центральным объектом фирмы Песонена, станет в 1907 г. исследуемый памятник.

Выкупив участок 67 в 1900 г., Песонен распоряжается перестроить деревянный дом, построенный по проекту Босина. Архитектор А. Исакссон вновь реорганизует фасады и реконструирует кровлю <sup>7</sup>.

Однако уже через несколько лет Песонен принимает решение о строительстве на месте деревянного магазина большого многоэтажного каменного здания. На фотографии, сделанной в период между 1904 и 1907 гг. виден участок памятника до начала строительства нового дома (Илл. 3).

Для проектирования нового дома был приглашен уже признанный Выборгский архитектор Пааво Утила <sup>8</sup>, один из блестящих мастеров Выборгской архитектуры эпохи модерна. В комплекс новой застройки участка вошли три строения. Главный пятиэтажный Г-образный в плане корпус включал основной объем и дворовое крыло по восточной границе участка. Оба крыла имели выступы в сторону двора.

Выполненный Утила проект нового здания (Илл. 4-7) – великолепный образец здания эпохи модерна, с обилием орнамента, плавными линиями, стилизованными под средневековые стрельчатые перекрытия окон. Здание спроектировано пятиэтажное с мансардным этажом. Нижний ярус здания отведен под магазины. В целом, его решение очень близко решению первого этажа Дома Москвина, построенного по проекту Утила в том же 1907 г. Входные проемы подъездов оформлены стрельчатыми пилонами, входы в магазины декорированы более сдержанно, однако даже они имеют исключительно красивые авторские дверные полотна. Симметрично решенный фасад с рядами сгруппированных окон, двумя полукруглыми эркерми в уровне 3 и 4 этажей, дополняется повышенным боковым объемом, стилизованным под четырехгранную башню. Окна разных форм, все в верхней части имеют мелкую расстекловку.<sup>9</sup> (Илл. 4).

В помещении подвального этажа устроен подъемный механизм для перемещения грузов и хранилища, а также котельная. В уровне первого этажа – помещения магазинов. Здесь в 1930-х гг. действовали главная аптека района Репола, магазин фруктов, парикмахерская и др. коммерческие учреждения. Во втором – пятом этажах располагались многокомнатные квартиры. Планировка во всех этажах была идентичной. В каждой квартире были печи, плиты, ванные комнаты, оборудована была система центрального отопления (Илл. 6,7).. В мансардном этаже располагались помещения для хранения, в связи с чем большинство помещений были темными, только помещения, обращенные в сторону Ленинградского шоссе были освещены двумя большими круглыми люкарнами, расположенными в плоскости стены, узкими окнами башен и маленькими окошками

<sup>7</sup> АКТ по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия "Жилой дом с магазинами", по адресу: Ленинградская обл, г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 12., "Союзстройреставрация", СПб. Архив ККЛО, № 1711-7

<sup>8</sup> Пааво Утила (фин. Paavo Uotila; 1881 – 1964), выходец из крестьянской семьи, получил диплом архитектора в 1905 г., закончив Хельсинкское Политехническое училище. С 1912 по 1928 г. занимал пост главного городского архитектора Выборга. В числе его наиболее известных построек – дом Москвина (пр. Суворова, 25), дом фирмы «Ф. Сергеев и сыновья» (ул. Железнодорожная ул., 4), дом купца Конконена (пр. Ленина, 18) и расположенный рядом с исследуемым памятником дом Массинена (Ленинградское ш., 15).

<sup>9</sup> Проект здания на участке 67, принадлежащем П. Песонену. Фасад. Архитектор П. Утила. 1907 г. <http://digi.narc.fi/digi/view.ka?kuid=22195126>

восточной оси (Илл. 4, 7). Крыша здания была скатная, крытая металлом; учитывая разный уровень карнизов, уклон также различался в зависимости от оси; в части лицевого ската, между двумя люкарнами, крыша была вальмовая.

Здание было построено к 1908 г., однако на фотографии этого периода (Илл. 8), мы видим, что строительство велось с небольшими отклонениями от проекта. Так над двумя башенками не были выполнены четырехскатные крыши-пирамидки, а над башней в целом не реализована высокая крыша с декоративной надписью вдоль конька. Любопытно, что не смотря на то, что в здании были печи и камин, на крышу было выведено лишь несколько небольших дымоходов.

Коммерческая деятельность П. Ю. Песонена требовала многочисленных перевозок. К 1920-м гг. в собственности компании уже был автопарк, который потребовал строительства гаражей. Так, в 1927 г. на дворовом участке рядом с исследуемым памятником по проекту Т. Силтанена был построен автомобильный гараж на 10 мест <sup>10</sup> (Илл. 9), а год спустя – еще один гараж на шесть мест – уже по проекту А. Хяркёнена <sup>11</sup> (Илл. 10).

Здание на Петербургской дороге, 12 (Леншоссе, 12) размещало и главный офис фирмы Песонена. Поэтому именно оно было изображено на фирменных почтовых конвертах, в которых рассылались счета и иные деловые и коммерческие бумаги.

В конце 1920-х гг. в результате мирового экономического кризиса П.Ю. Песонен разорился и был вынужден закрыть свое дело. Здание перешло в собственность акционерного общества «Каннас», жилищного кооператива. Название «Каннас» было связано с названием улицы: в 1929 г. Петербургская дорога была переименована в Каннаксентие («Дорога на Карельский перешеек»).

Уже новые собственники инициировали реконструкцию здания в 1932 г. Архитектор Я. Ланкинен по их заказу выполнил проект обустройства лифтов и новой помпы для подачи воды в верхние этажи здания <sup>12</sup> (Илл. 11).

Во время войны 1939-1940 гг. здание пострадало. На фотографии 1941 г. из финского архива видны эти разрушения. Кроме фиксации бедственного положения здания, фото интересно тем, что на нем запечатлены многочисленные дымовые трубы, разной величины и постановки, что свидетельствует о том, что к началу войны крыша уже была реконструирована, вероятно в 1932 г.

Здание было разрушено настолько, что не представлялось возможным его скорое восстановление в военный период и оно продолжало разрушаться. Здание в результате повреждений почти полностью утратило декор. К 1944 г. конструкции крыши рухнули окончательно (Илл. 13), а чуть позже обрушились верхние части стен, брандмауэры, люкарны <sup>13</sup> (Илл. 14). Схожие разрушения были на дворовых флигелях <sup>14</sup> (Илл. 15).

<sup>10</sup> Проект гаража на участке 67, принадлежащем П. Песонену. Архитектор Т. Силтанен. 1927 г. // <http://digi.narc.fi/digi/view.ka?kuid=22195171>

<sup>11</sup> Проект второго гаража на участке 67, принадлежащем П. Песонену. Архитектор А. Хяркёнен. 1928 г. // <http://digi.narc.fi/digi/view.ka?kuid=22195171>

<sup>12</sup> Проект реконструкции здания. План жилых этажей. Архитектор Я. Ланкинен. 1933 г. // по Архитектор А. Хяркёнен. 1928 г. АКТ по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия "Жилой дом с магазинами", по адресу: Ленинградская обл, г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 12.» "Союзстройреставрация", СПб. 2016 г. Архив ККЛО, № 1711-7

<sup>13</sup> Вид застройки с юго-запада. 1944 г. «Комплексный реставрационный ремонт жилого дома № 12 по Ленинградскому шоссе г. Выборг. т. 2. Историческая справка. ПТАМ И. Солодовникова». 1997 г. Архив ККЛО, № 1711-5

В 1947 г. был выполнен обмер здания, достаточно схематичный, однако, фиксирующий у здания отсутствие крыши <sup>15</sup> (Илл. 16).

В эксплуатацию жилой дом удалось ввести лишь в 1955 г. В результате перепланировки и капитального ремонта здесь было размещено 40 квартир. В двух подъездах были оборудованы лифта. В первом этаже разместились магазины. В ходе восстановления были выполнены мероприятия по укреплению угловой части здания, где был устроен внутренний железобетонный каркас на всю высоту здания и наружные накладные пояса жесткости. В глухой восточной стене здания были пробиты оконные проемы, световой дворик был переоборудован в систему лоджий. При восстановлении здания реставрация фасадов и восполнение утрат верхней части уличного фасада не производились. Более того, при ремонте уличного фасада были разобраны стены башенной надстройки и уничтожены сохранявшиеся элементы декора верхних ярусов. Кровля обрела невыразительную форму. На всю длину уличного фасада был устроен прямой карниз <sup>16</sup>.

К 1997 г. г. здание находилось в «остро аварийном состоянии» <sup>17</sup>. Согласно проекту был восстановлен исторический уровень карниза, декор фасадов, башенный объем, круглые окна-люкарны. При этом в проекте остальные мансардные помещения освещались окнами типа «velux», расположенными в плоскости новой крыши. Был выполнен проект лифта на дворовом фасаде.

Большая часть проекта 1997 г. была выполнена (ремонт сетей, интерьеров, перекрытий, лестниц и пр.), часть с отклонениями от первоначальных архитектурных решений (например лифтовая шахта). Однако, при сравнении проектных чертежей с существующим состоянием крыши, можно сделать вывод, что в этой части проект был переработан кардинально. Со стороны дворовых скатов лицевого и восточного корпусов были возведены полноценные металлические мансарды, с полностью новым, оригинальным проектным решением, не имеющим отношения к конструкциям начала XX в., какое либо сравнение не представляется корректным. Лишь в части конька над башней проектировщики вернулись к авторской отметке 1907 г. <sup>18</sup>

<sup>14</sup> АКТ по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия "Жилой дом с магазинами", по адресу: Ленинградская обл, г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 12., "Союзстройреставрация", СПб». 2016 г. Архив ККЛО, № 1711-1

<sup>15</sup> Обмер фасада 1947 г. Прорись по синьке 1997 г. «Комплексный реставрационный ремонт жилого дома № 12 по Ленинградскому шоссе г. Выборг. т. 3. Эскизный проект. Исходная и разрешительная документация. Поянительная записка. Чертежи. ПТАМ И. Солодовникова». 1997 г. Архив ККЛО, № 1711-6

<sup>16</sup> «Комплексный реставрационный ремонт жилого дома № 12 по Ленинградскому шоссе г. Выборг. т. 2. Историческая справка. ПТАМ И. Солодовникова». 1997 г. Архив ККЛО, № 1711-5

<sup>17</sup> «Комплексный реставрационный ремонт жилого дома № 12 по Ленинградскому шоссе г. Выборг. т. 3. Эскизный проект. Исходная и разрешительная документация. Поянительная записка. Чертежи. ПТАМ И. Солодовникова». 1997 г. Архив ККЛО, № 1711-6

<sup>18</sup> Там же

## Архивные и библиографические источники

1. Meurman O.-I. Kaupunkiasutuksen laajeneminen ja kaupungin rakentaminen // Viipurin kaupungin historia. Osa IV. Lappeenranta, 1981. S. 152
2. Гардберг К.Й. Посвящение 600-летию городского статуса Выборга // Страницы Выборгской истории. Книга 2. СПб., 2004
3. Кауппи У.-Р., Мильчик М. Выборг. Столица Старой Финляндии / Ред. М. Инбар. Хельсинки, 1993.
4. Неувонен П., Пёюхья Т., Мустонен Т. Выборг. Архитектурный путеводитель / Пер. Л. Кудрявцевой. Выборг: «СН», 2008.
5. Мильчик М.И. Этапы градостроительной истории Выборга и библиотека А. Аалто // Градостроительное искусство. Новые материалы и исследования. Вып. 1. М, 2007.
6. Комплексный реставрационный ремонт жилого дома № 12 по Ленинградскому шоссе г. Выборг. т. 1. Обмеры и обследования. кн. 1. Архитектурные обмеры. 1 очередь. ПТАМ И. Солодовникова. Архив ККЛО, № 1711-1
7. Комплексный реставрационный ремонт жилого дома № 12 по Ленинградскому шоссе г. Выборг. т. 1. Обмеры и обследование. кн.2. Техническое заключение по результатам обследования конструкций. ПТАМ И. Солодовникова. Архив ККЛО, № 1711-2
8. Комплексный реставрационный ремонт жилого дома № 12 по Ленинградскому шоссе г. Выборг. т. 1. Обмеры и обследование. кн.3/1. Фотофиксация. ПТАМ И. Солодовникова. Архив ККЛО, № 1711-3
9. Комплексный реставрационный ремонт жилого дома № 12 по Ленинградскому шоссе г. Выборг. т.1. Обмеры и обследование. кн.3/2. Фотофиксация. ПТАМ И. Солодовникова. Архив ККЛО, № 1711-4
10. Комплексный реставрационный ремонт жилого дома № 12 по Ленинградскому шоссе г. Выборг. т. 2. Историческая справка. ПТАМ И. Солодовникова. Архив ККЛО, № 1711-5
11. Комплексный реставрационный ремонт жилого дома № 12 по Ленинградскому шоссе г. Выборг. т. 3. Эскизный проект. Исходная и разрешительная документация. Поянительная записка. Чертежи. ПТАМ И. Солодовникова. Архив ККЛО, № 1711-6
12. АКТ по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия "Жилой дом с магазинами", по адресу: Ленинградская обл, г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 12., "Союзстройреставрация", СПб. 2016. Архив ККЛО, № 1711-7

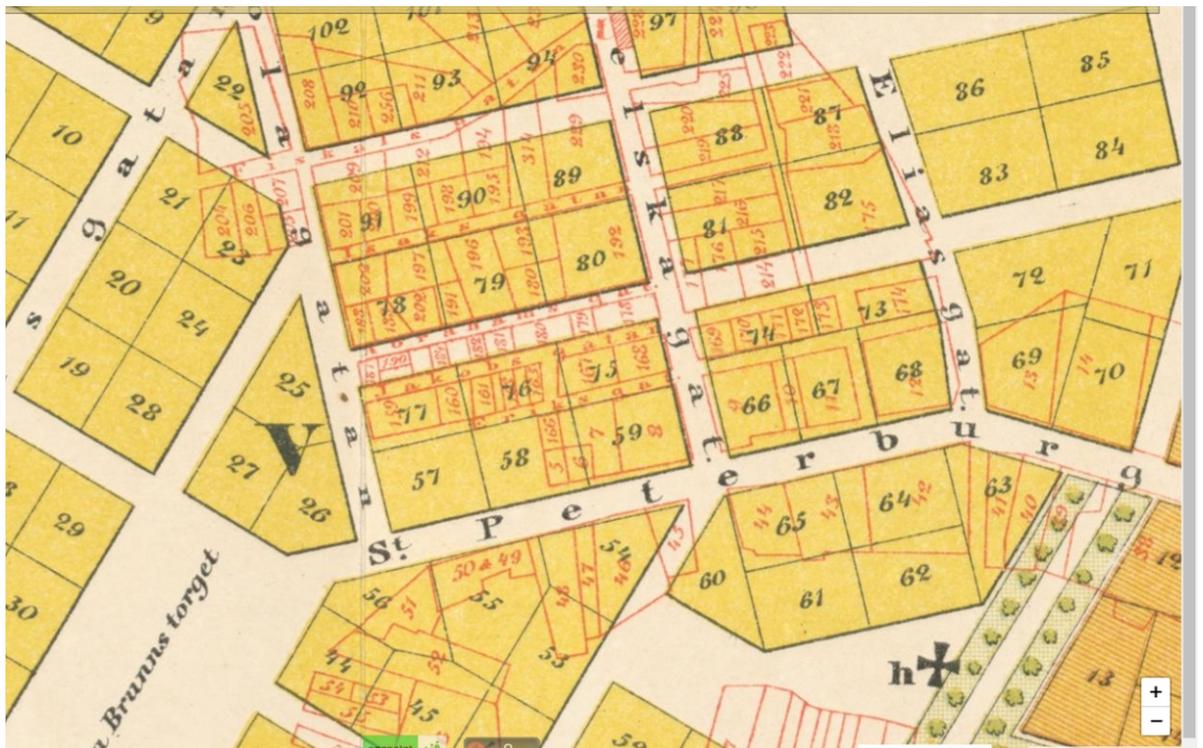
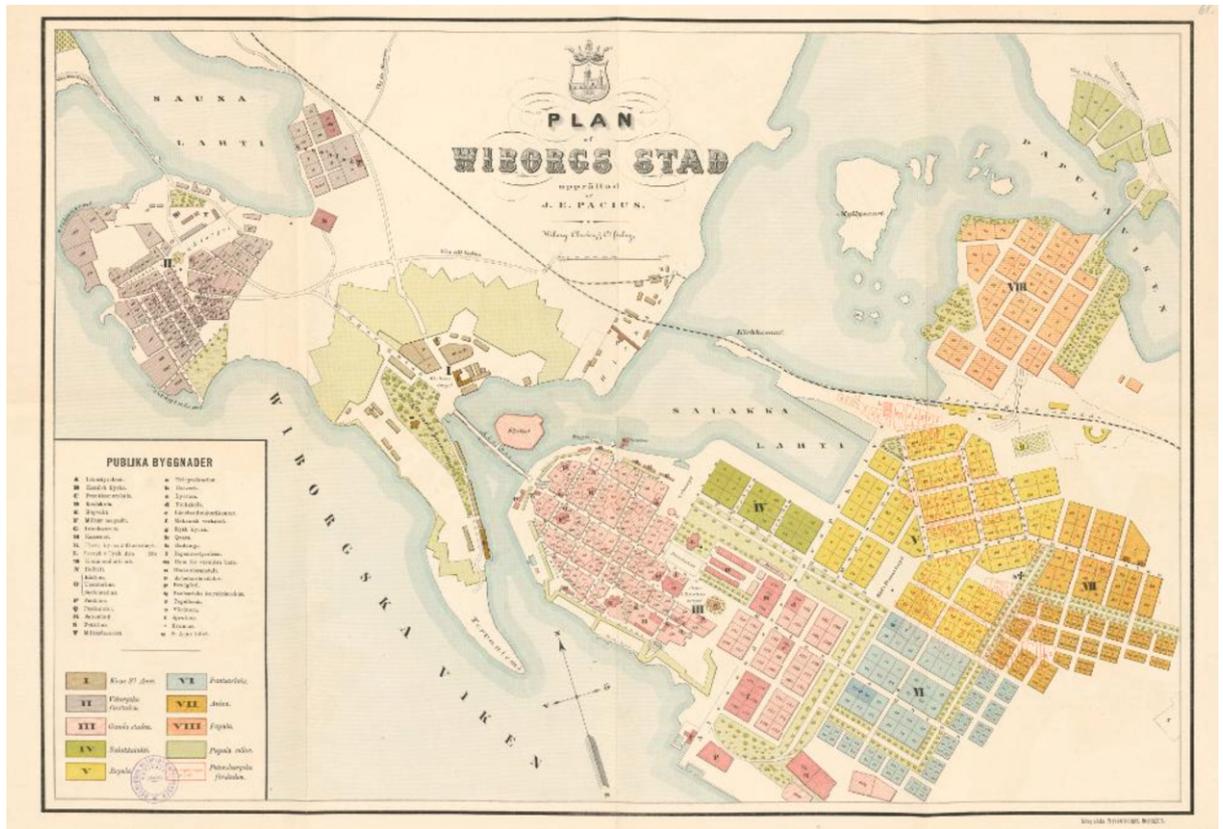
## Интернет-ресурсы

13. Архив г. Миеккели. <http://digi.narc.fi/digi/dosearch.ka?new=1&haku=Piispankatu>
14. <https://pastvu.com/ps>
15. <http://www.etomesto.ru/>
16. [https://vk.com/wiborg\\_history](https://vk.com/wiborg_history)

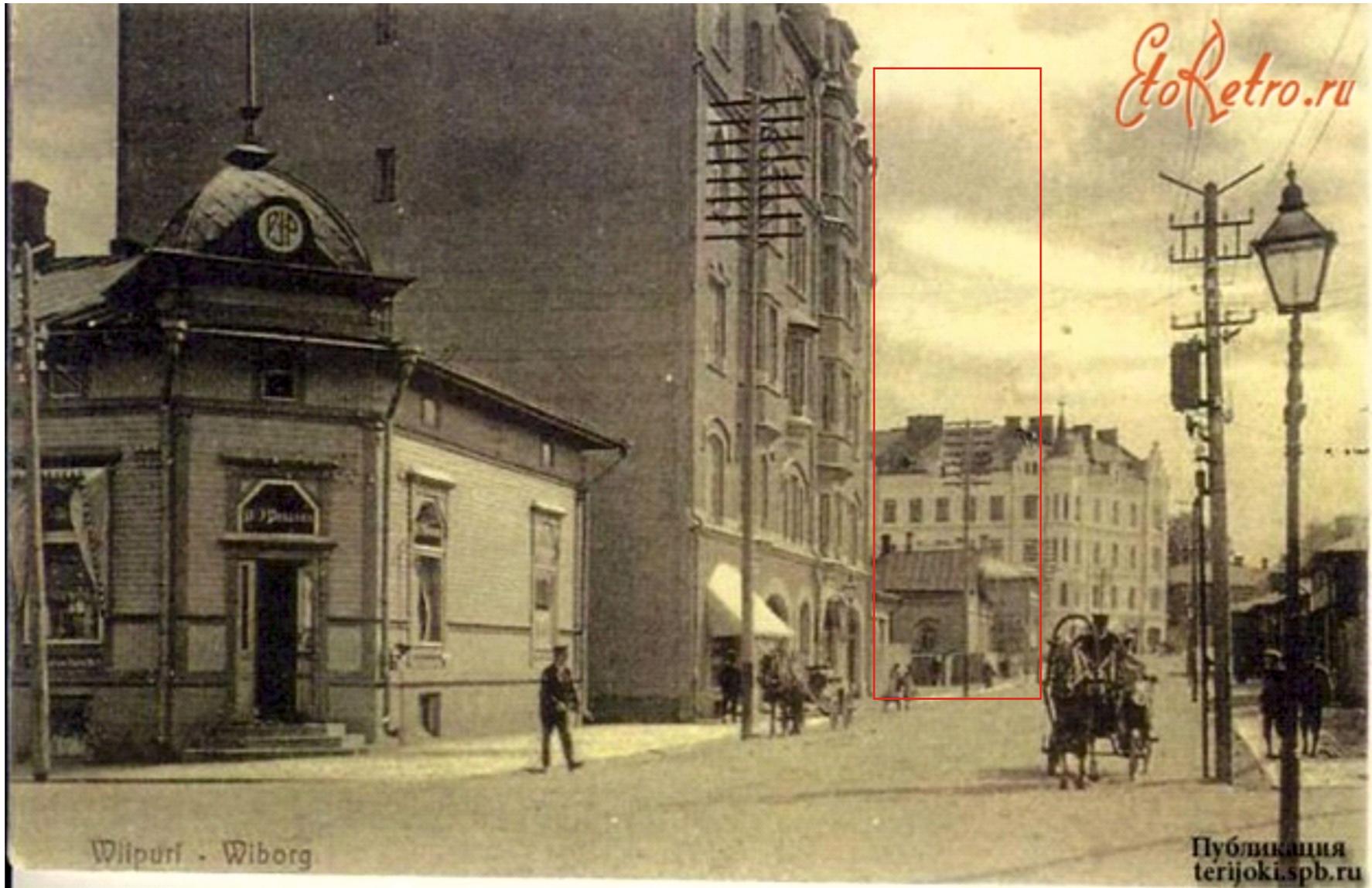
## **ИСТОРИЧЕСКАЯ ИКОНОГРАФИЯ**



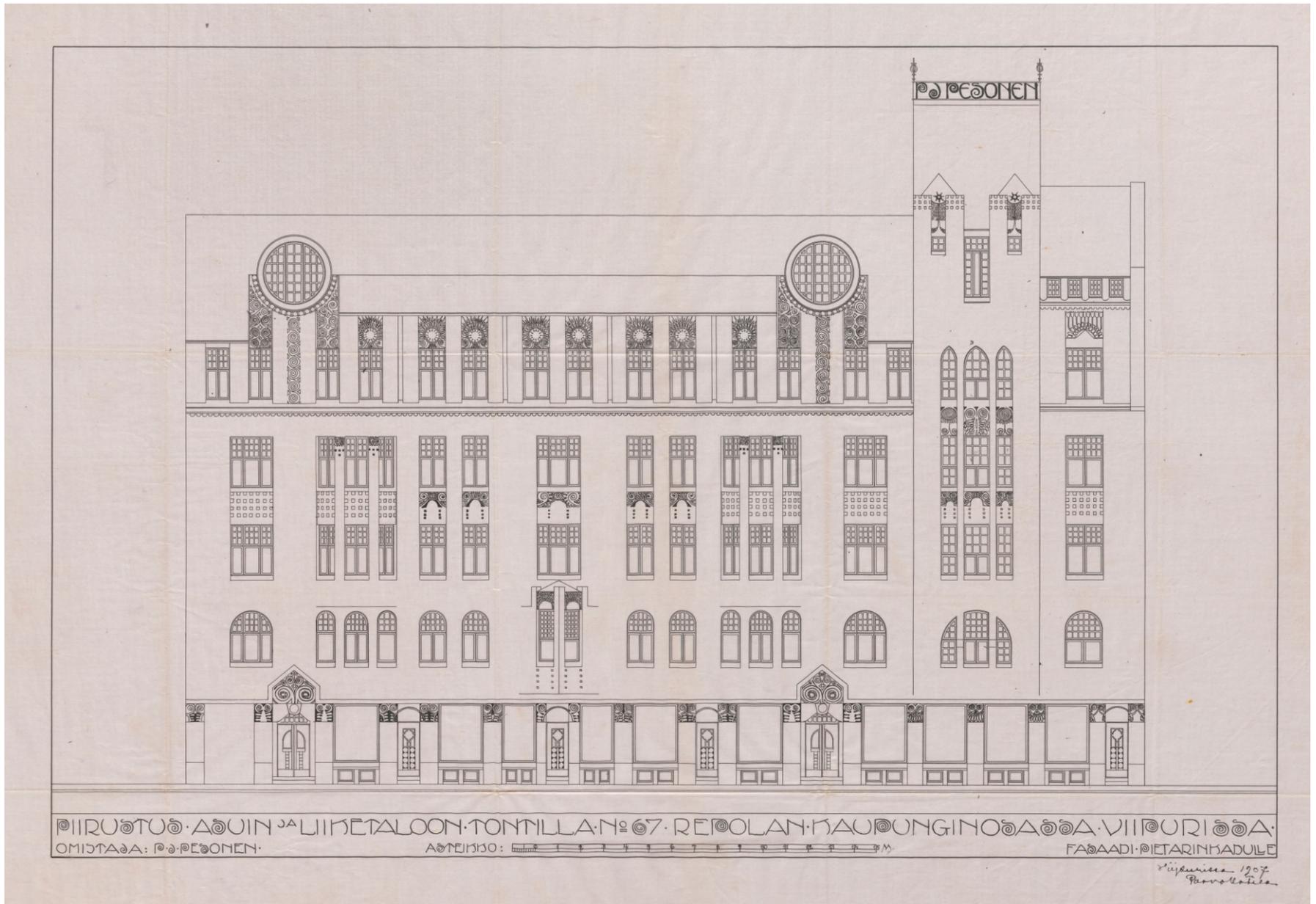
Илл. 1. План Выборга 1876 г. Фрагмент. // [https://vk.com/album-281469\\_60812851](https://vk.com/album-281469_60812851)



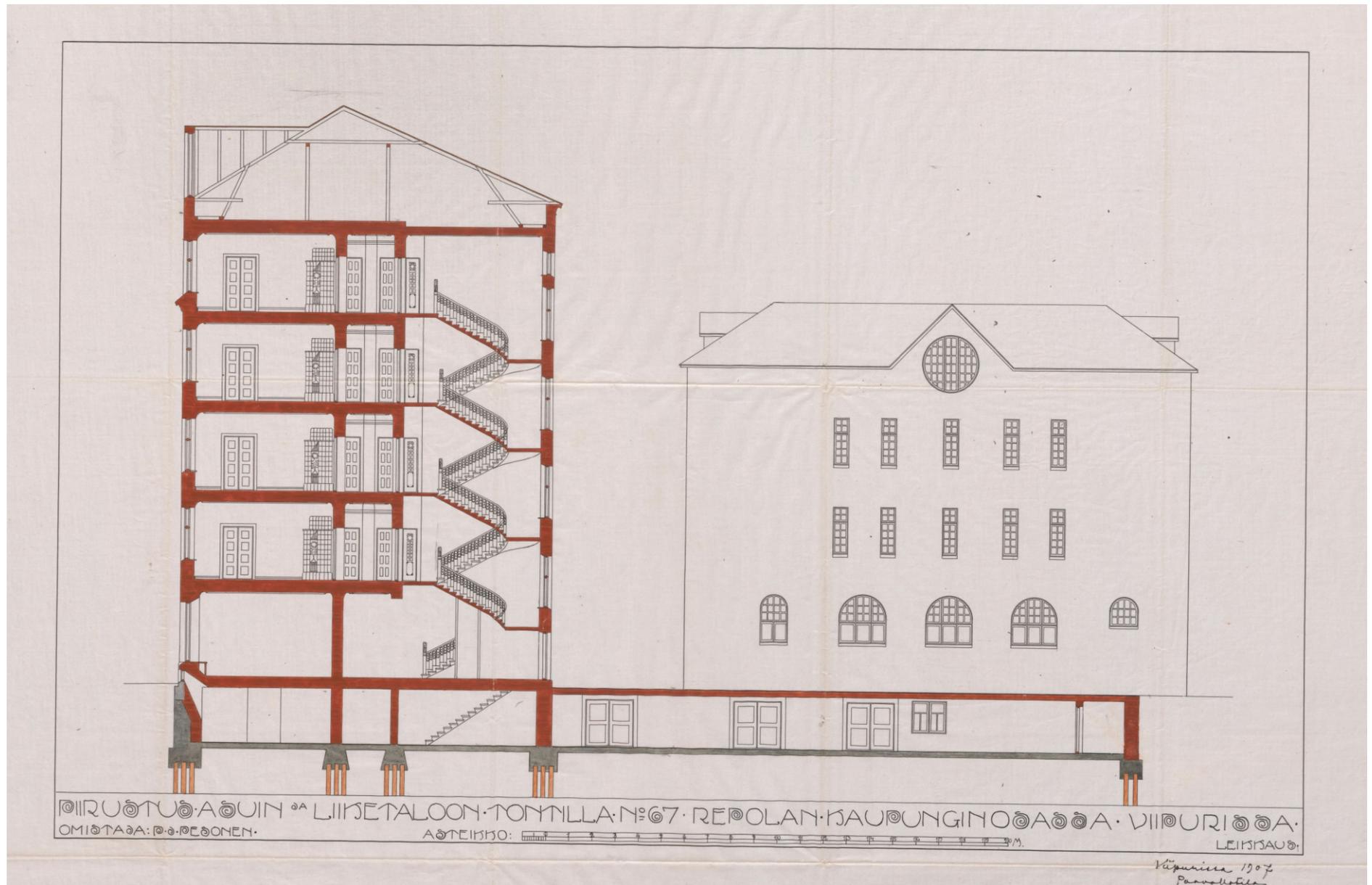
Илл. 2. План Выборга 1885 г. Автор Дж.И. Пациус  
[https://terijoki.spb.ru/trk\\_viewer.php?mfx=map\\_Vyborg\\_1885&sc=5](https://terijoki.spb.ru/trk_viewer.php?mfx=map_Vyborg_1885&sc=5)



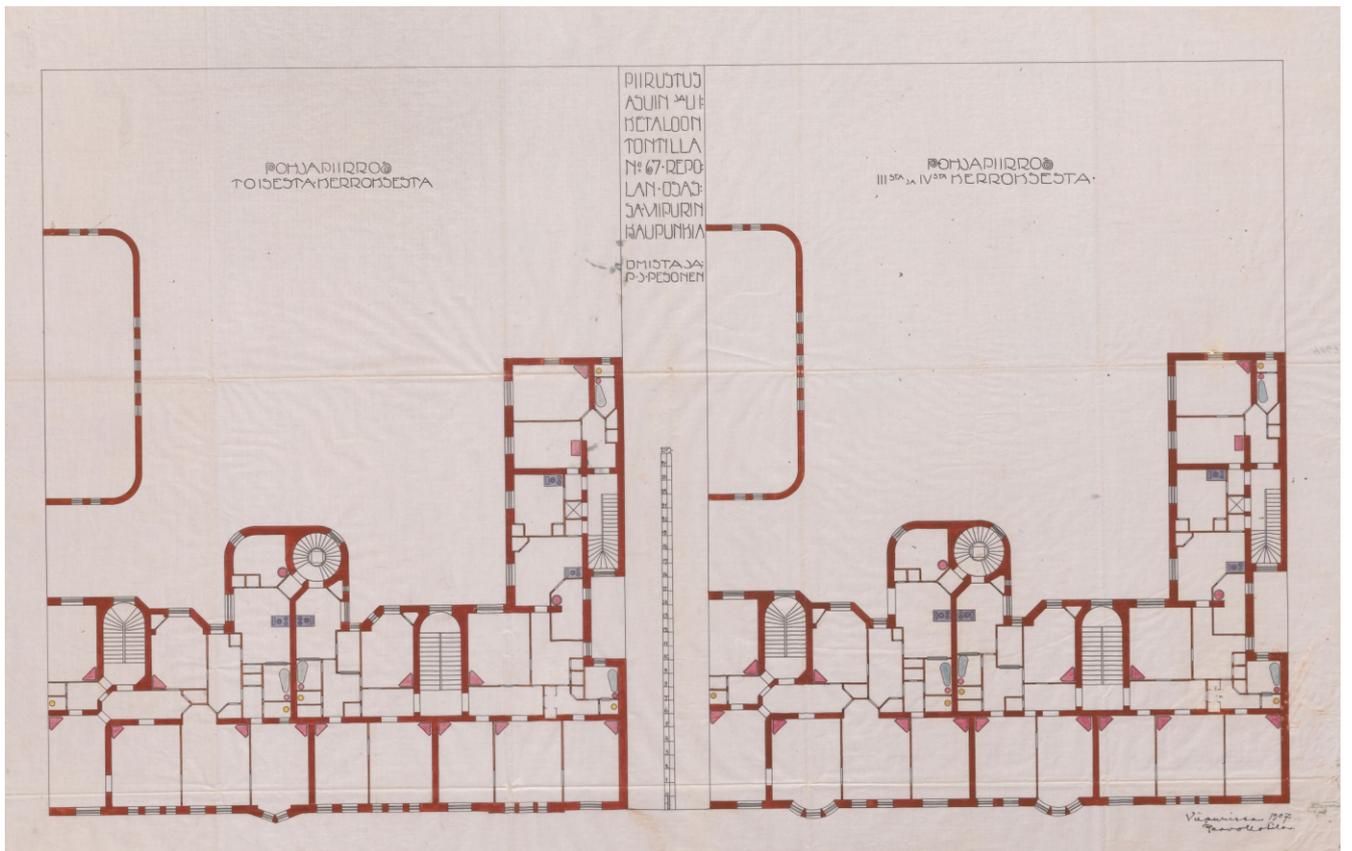
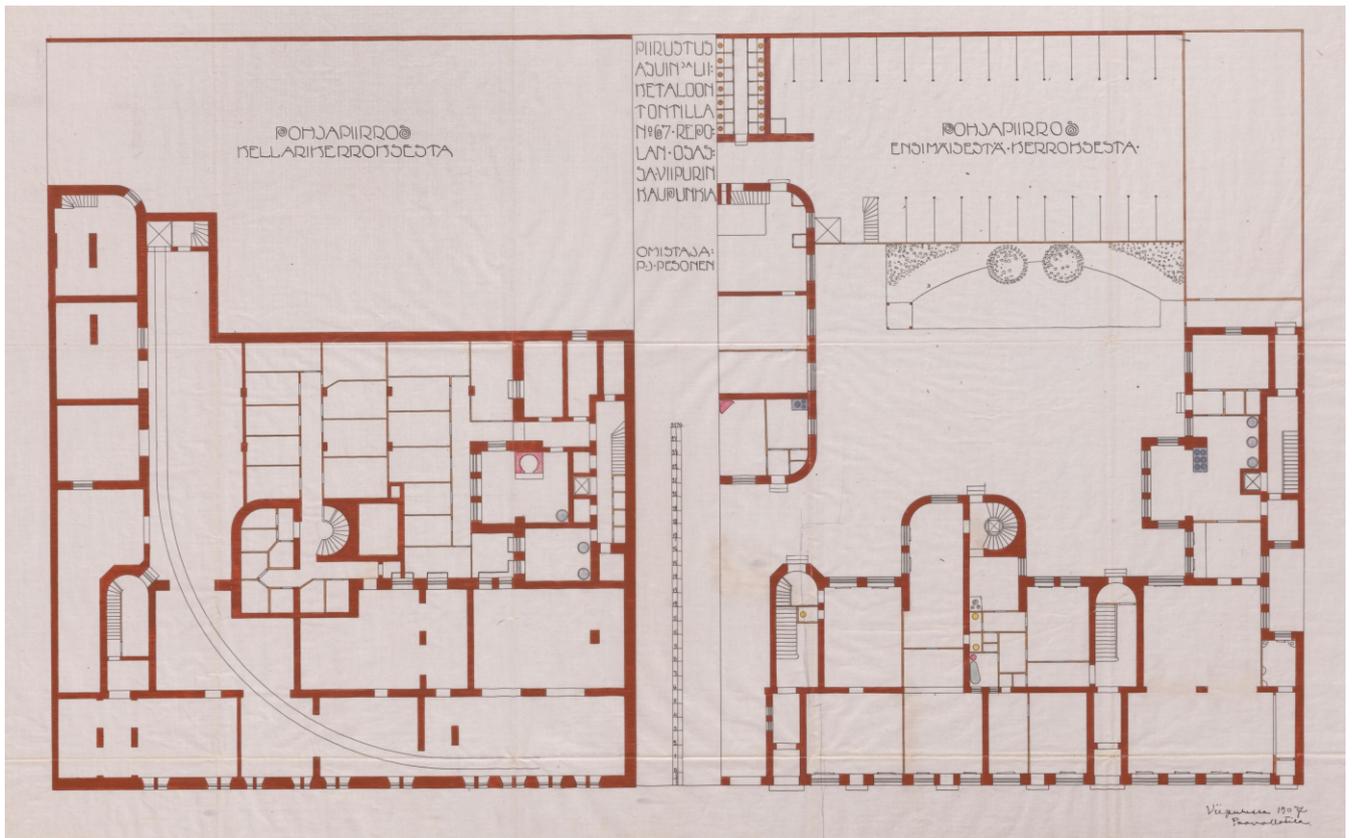
Илл. 3. Выборг. Петербургская ул. Конец XIX в. Открытка.



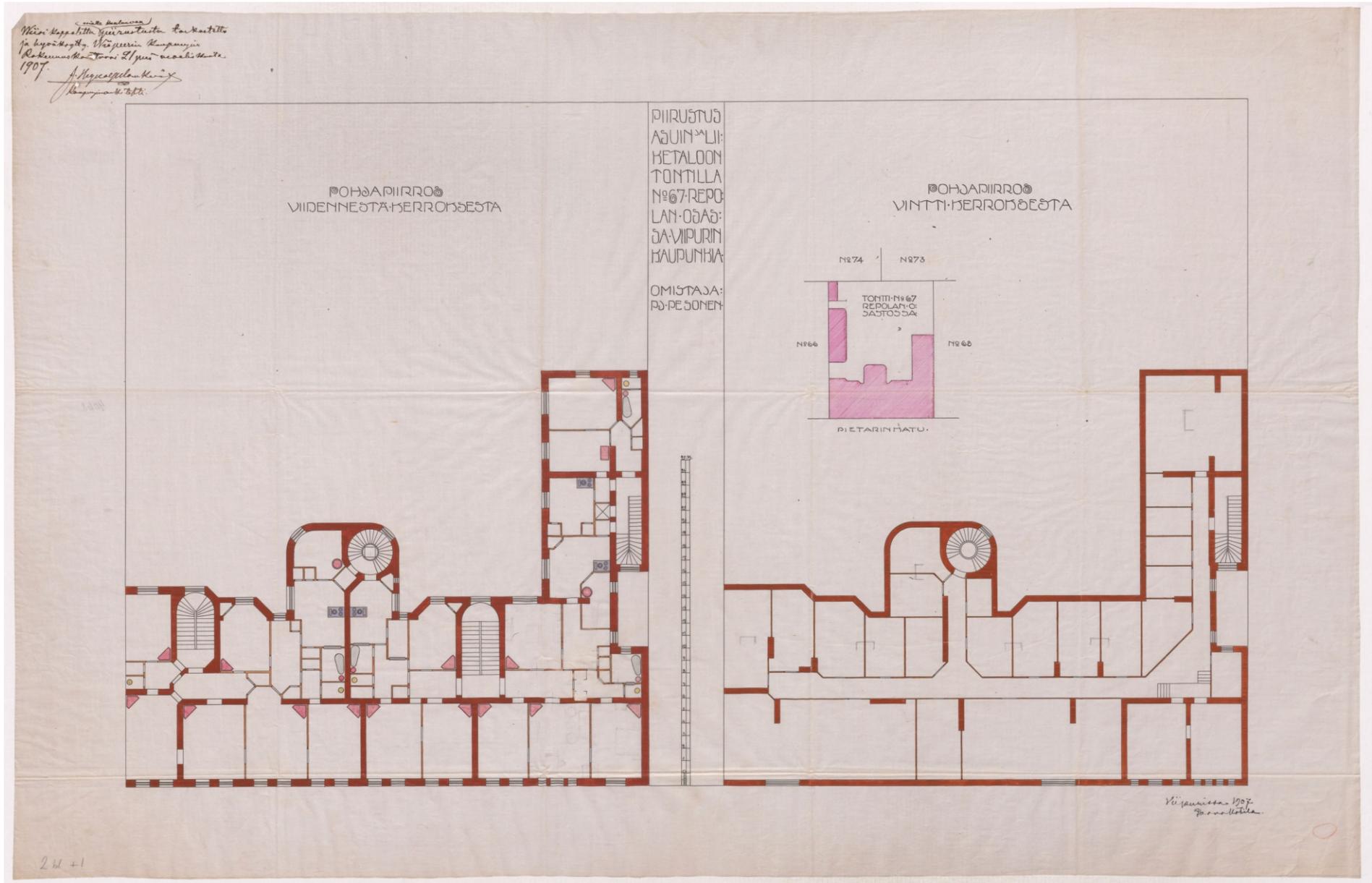
Илл. 4. Проект здания на участке 67, принадлежащем П. Песонену. Фасад. Архитектор П. Утила. 1907 г. <http://digi.narc.fi/digi/view.ka?kuid=22195126>



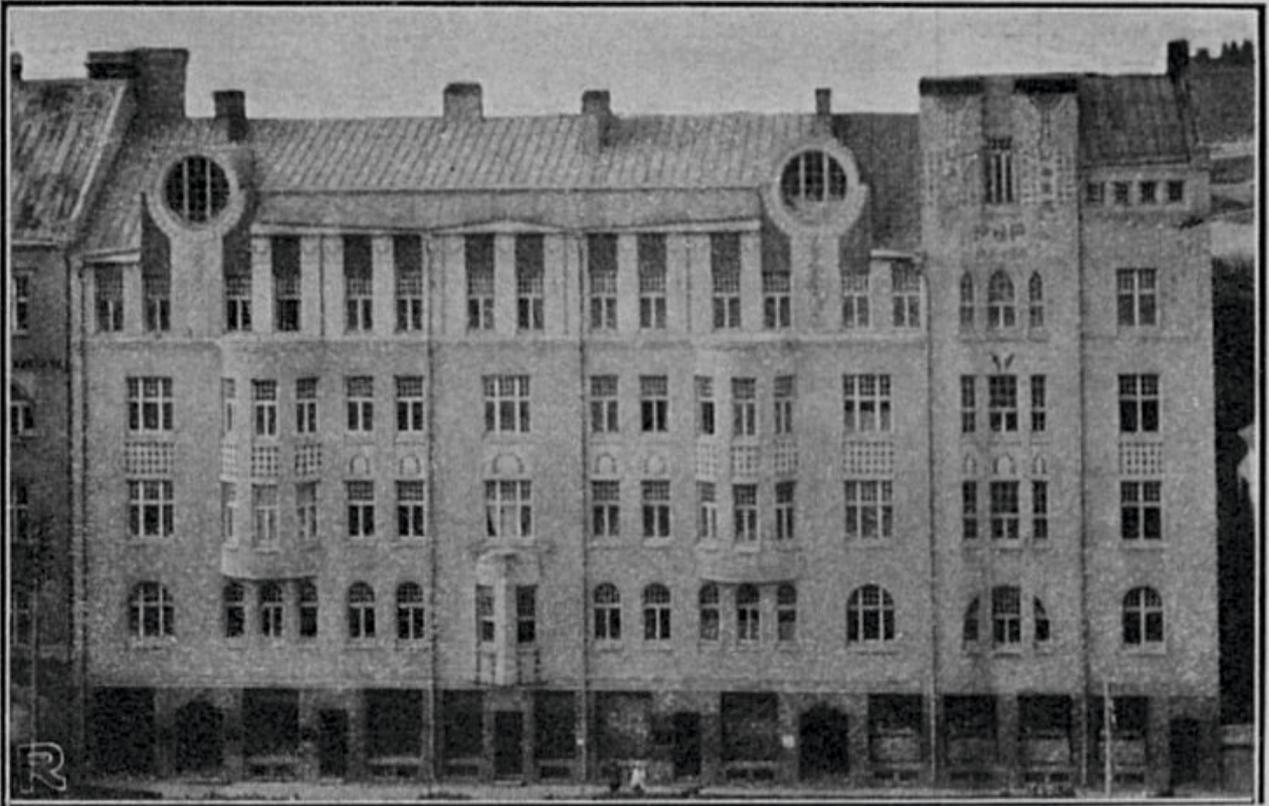
Илл. 5. Проект здания на участке 67, принадлежащем П. Песонену. Разрез. Архитектор П. Утила. 1907 г. //http://digi.narc.fi/digi/view.ka?kuid=22195135



Илл. 6. Проект здания на участке 67, принадлежащем П. Песонену. План подвала, 1,2,3 и 4 этажей. Архитектор П. Утила. 1907 г. //http://digi.narc.fi/digi/view.ka?kuid=22195153



Илл.7. Проект здания на участке 67, принадлежащем П. Песонену. план 5 и мансардного этажей. Архитектор П. Утила. 1907 г.  
 //http://digi.narc.fi/digi/view.ka?kuid=22195163

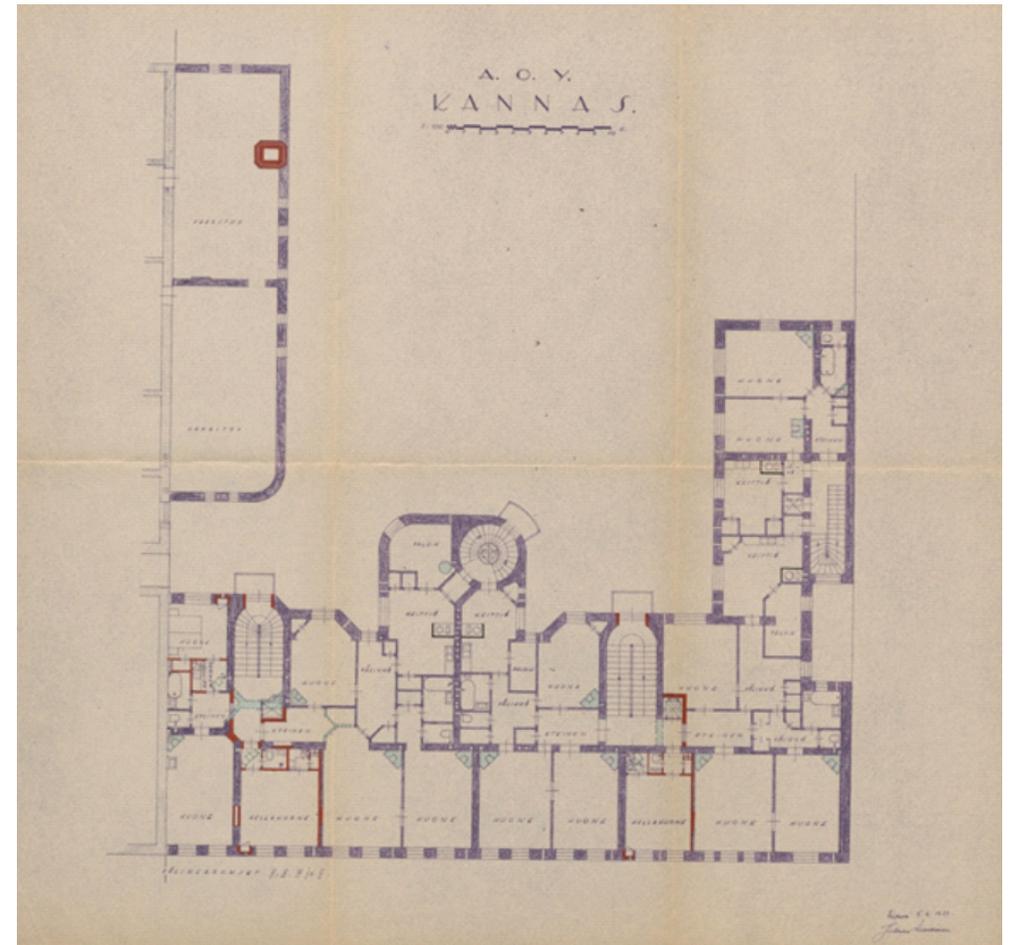
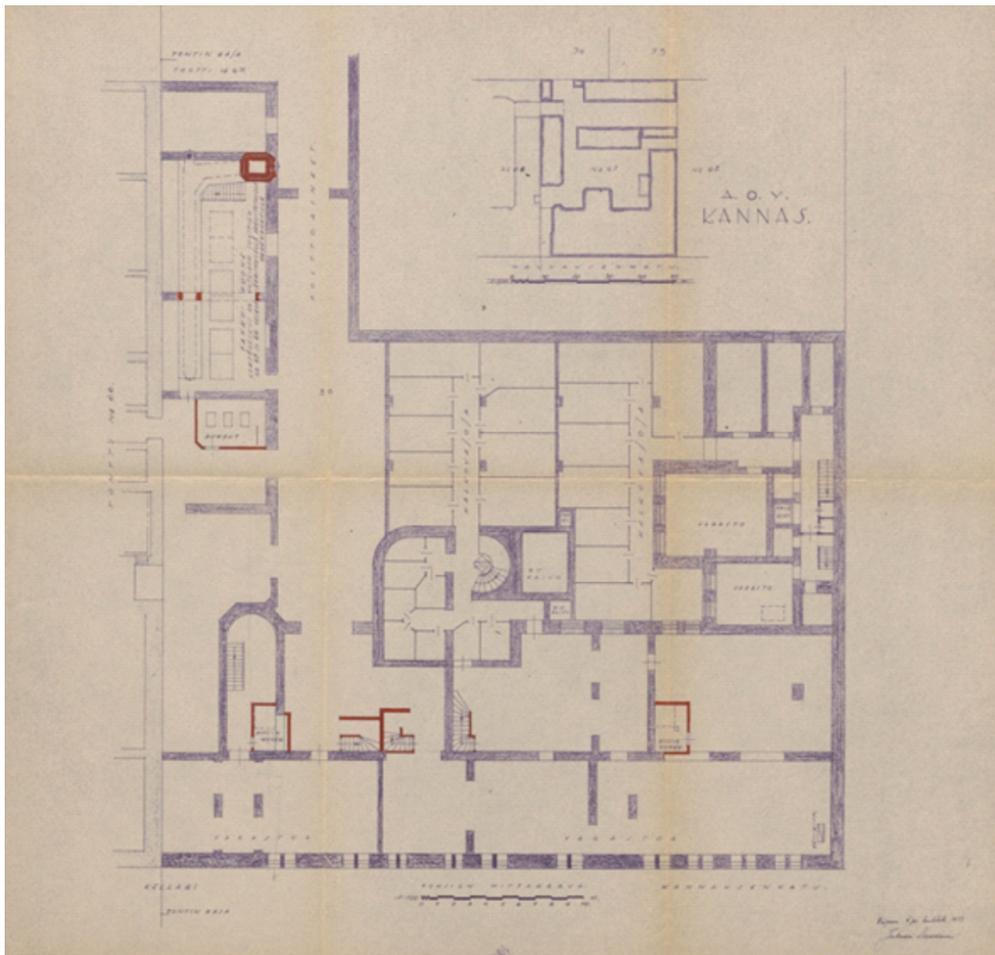


**P. J. Pesosen talo Viipurissa.  
Arkk. P. Uotila.**

*Kauppias P. J. Pesosen talo Pietarinkatu 16. Talon piirustukset on tehnyt arkkitehti P. Uotila ja rakennusmestarina on toiminut O. Salonius, apulaisena H. Salonius. Rakennettiin v. 1906—1908,*

Илл. 8. Дом торговца П. Дж. Песонена. Архитектор П. Уотила.  
Мастера строители О. Салониус и Х. Салониус. Построен в 1906-1908 г.  
[https://vk.com/wall-281469\\_39767?z=photo-281469\\_457246431%2Fwall-281469\\_39767](https://vk.com/wall-281469_39767?z=photo-281469_457246431%2Fwall-281469_39767)

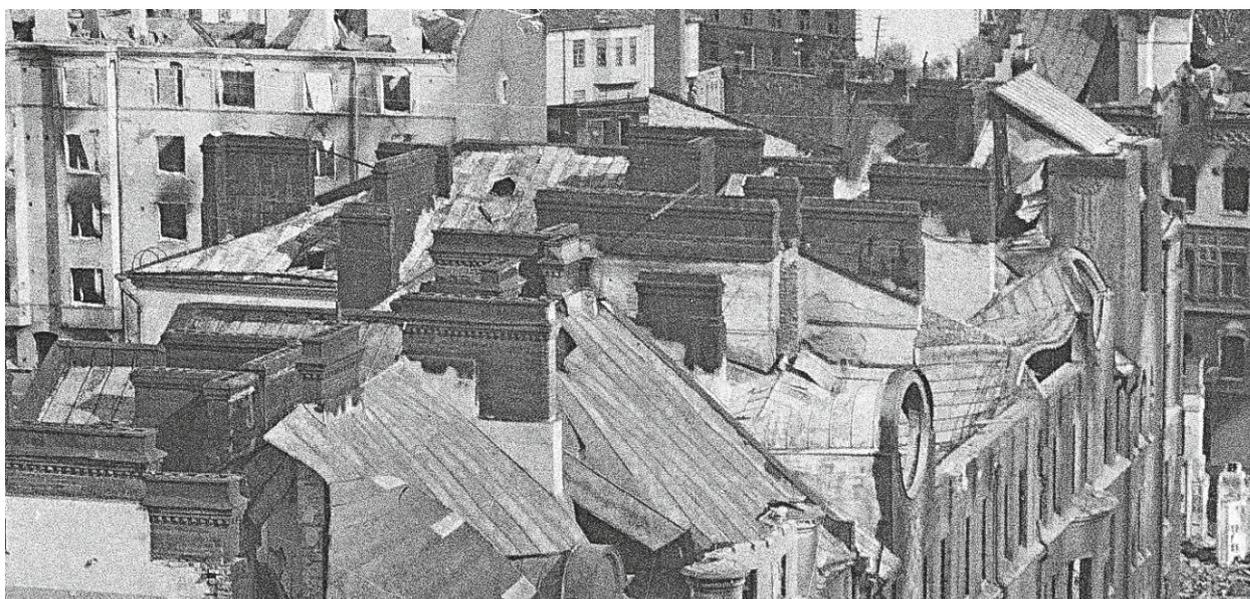




Илл. 11. Проект реконструкции здания. План жилых этажей. Архитектор Я. Ланкинен. 1933 г. //по Архитектору А. Хярккенен. 1928 г. АКТ по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия "Жилой дом с магазинами", по адресу: Ленинградская обл, г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 12.» "Союзстройреставрация", СПб. 2016 г. Архив ККЛО, № 1711-7



pastvu.com/560174 uploaded by filcat



Илл. 12. Вид на северо-восточную часть Выборга. 1941 г.//<https://pastvu.com/p/560174>



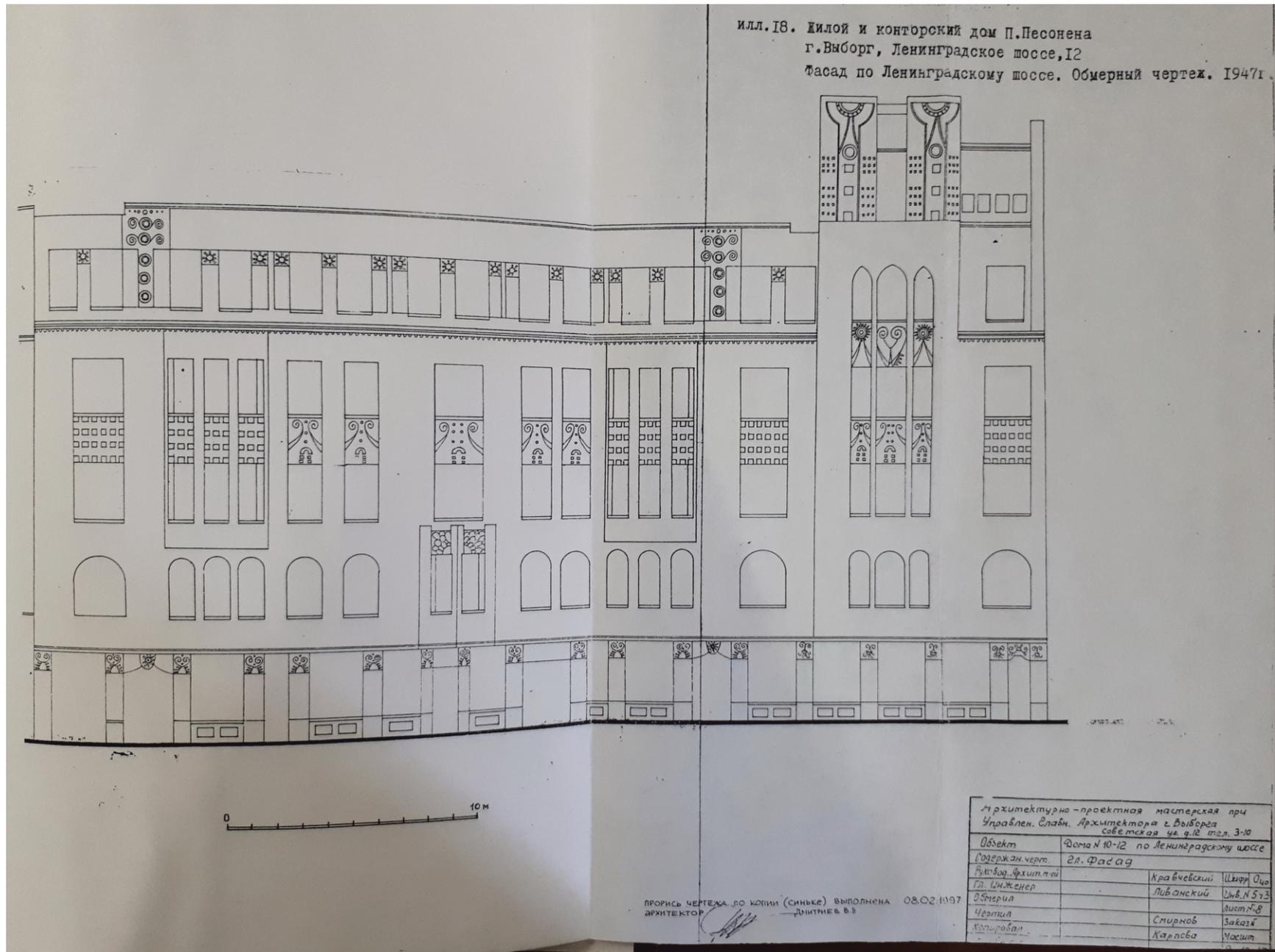
Илл. 13. Вид застройки с юго-запада. 1944 г. «Комплексный реставрационный ремонт жилого дома № 12 по Ленинградскому шоссе г. Выборг. т. 2. Историческая справка. ПТАМ И. Солодовникова». 1997 г. Архив ККЛО, № 1711-5



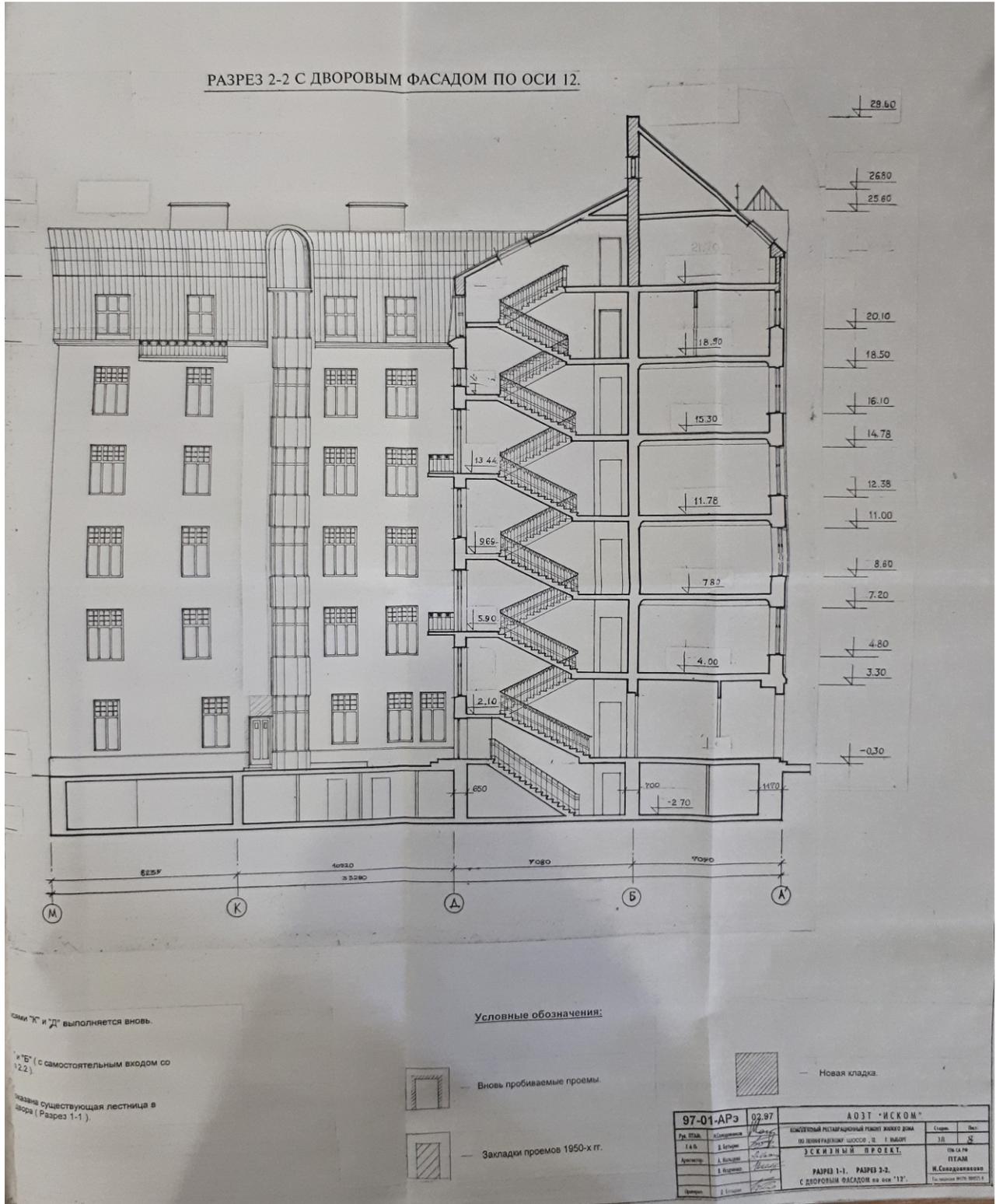
Илл. 14. Вид застройки с юго-запада. 1944 г. «Комплексный реставрационный ремонт жилого дома № 12 по Ленинградскому шоссе г. Выборг. т. 2. Историческая справка. ПТАМ И. Солодовникова». 1997 г. Архив ККЛО, № 1711-5



Илл. 15. Разрушения восточного крыла. 1941 г. «  
01.АКТ по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного  
объекта культурного наследия "Жилой дом с магазинами", по адресу: Ленинградская обл,  
г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 12., "Союзстройреставрация", СПб». 2016 г.  
Архив ККЛО, № 1711-1

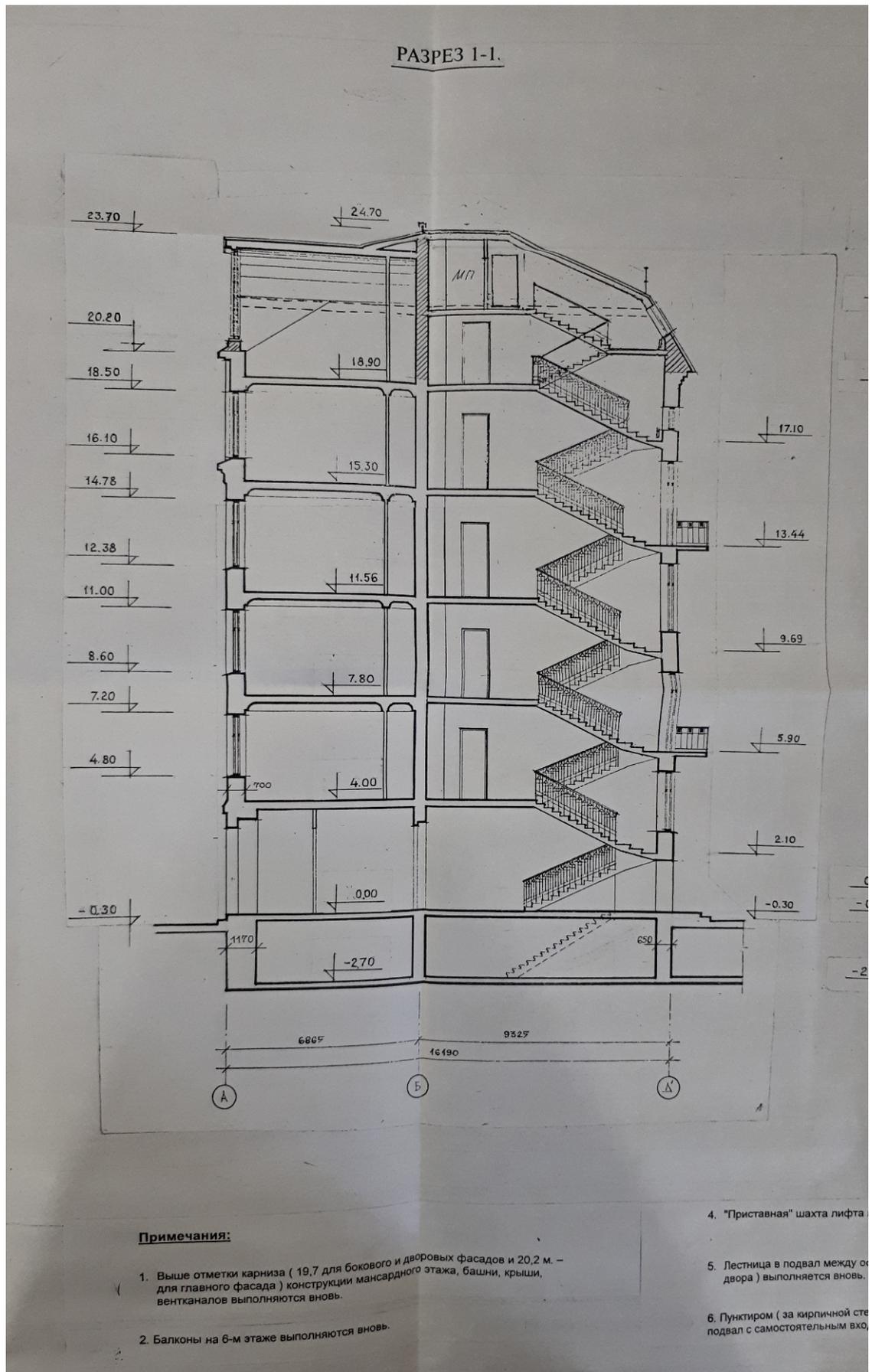


Илл. 16. Обмер фасада 1947 г. Прорись по синьке 1997 г. «Комплексный реставрационный ремонт жилого дома № 12 по Ленинградскому шоссе г. Выборг. т. 3. Эскизный проект. Исходная и разрешительная документация. Поянительная записка. Чертежи. ПТАМ И. Солодовникова». 1997 г. Архив ККЛО, № 1711-6



Илл. 17. Разрез 2-2.

«Комплексный реставрационный ремонт жилого дома № 12 по Ленинградскому шоссе г. Выборг. т. 3. Эскизный проект. Исходная и разрешительная документация. Поянительная записка. Чертежи. ПТАМ И. Солодовникова». 1997 г. Архив ККЛО, № 1711-6



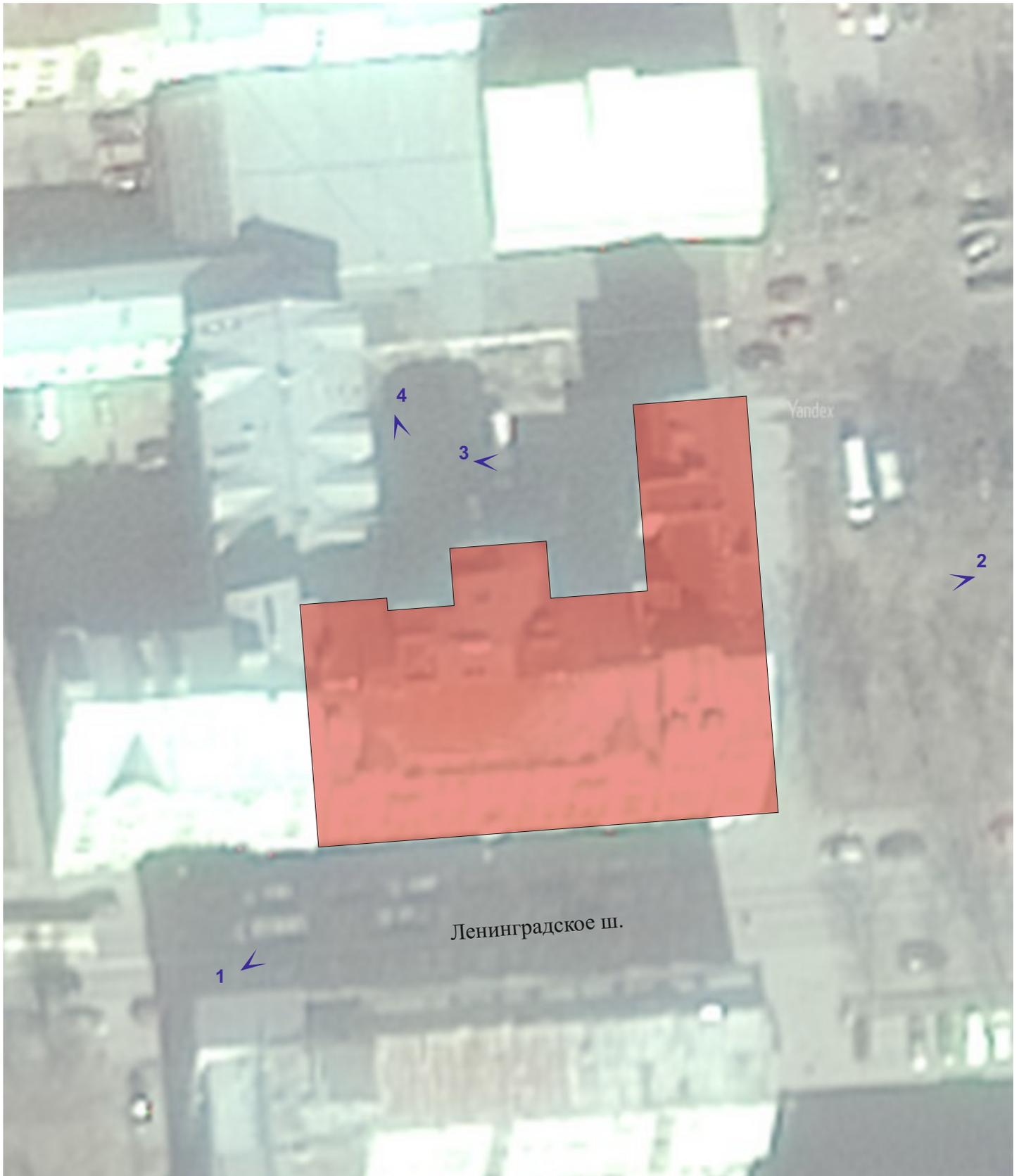
Илл. 18. Разрез 1-1.

«Комплексный реставрационный ремонт жилого дома № 12 по Ленинградскому шоссе г. Выборг. т. 3. Эскизный проект. Исходная и разрешительная документация. Поянительная записка. Чертежи. ПТАМ И. Солодовникова». 1997 г. Архив ККЛО, № 1711-6

**ПРИЛОЖЕНИЕ 4**

**К акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы  
проектной документации на проведение работ по сохранению  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Жилой дом с магазином П.Ю. Песонена»,  
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский  
муниципальный район, г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 12**

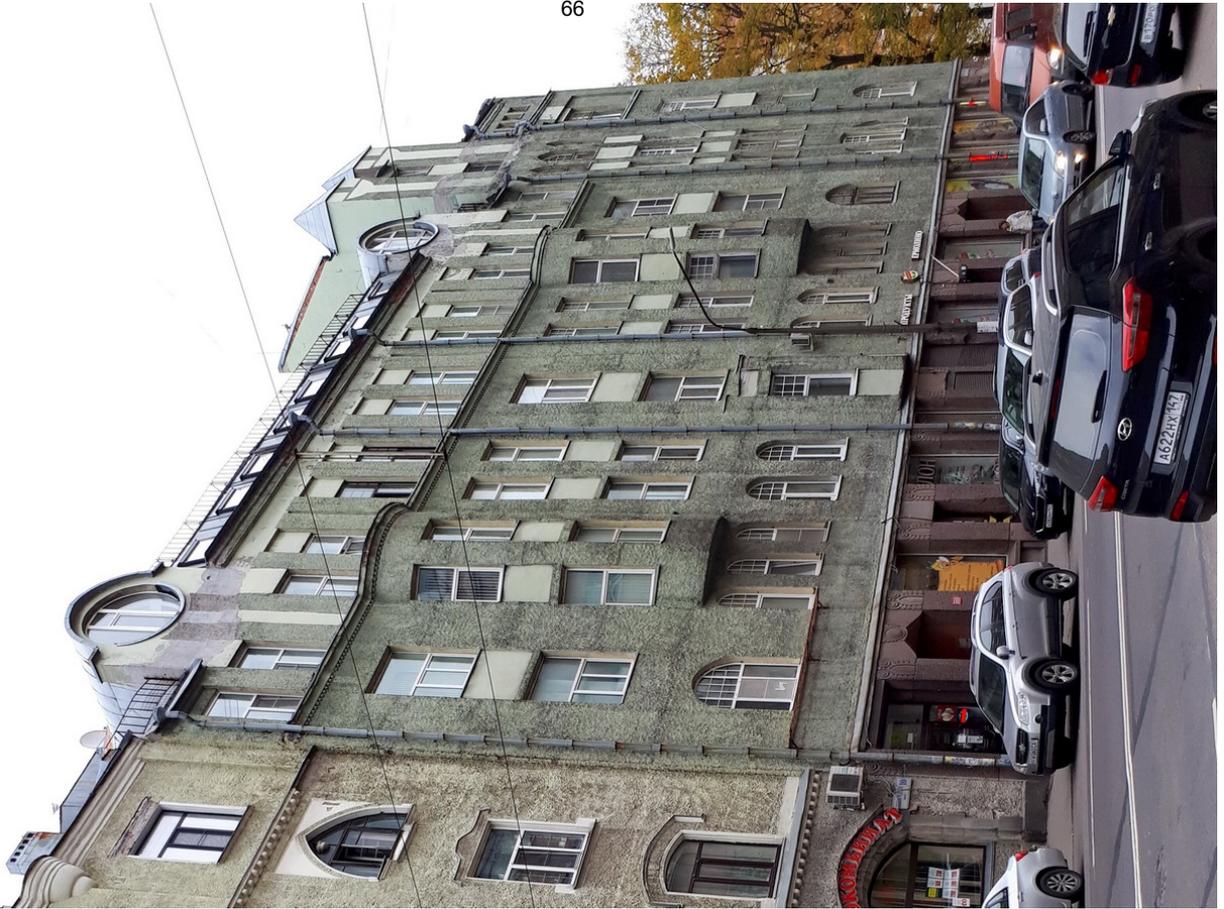
**МАТЕРИАЛЫ ФОТОФИКСАЦИИ**



Ленинградское ш.

Условные обозначения:

-  рассматриваемый объект
-  точки фотофиксации



- 1 ОКН регионального значения “Жилой дом с магазинами П.Ю. Песонена” Ленинградское ш., д. 12.  
Вид на южный лицевой фасад с Ленинградского ш.  
Дата съемки: 13.10.2021 г.



- 2 ОКН регионального значения “Жилой дом с магазинами П.Ю. Песонена” Ленинградское ш., д. 12.  
Вид на восточный фасад через сквер с Ильинской ул.  
Дата съемки: 13.10.2021 г.



- 3 ОКН регионального значения “Жилой дом с магазинами П.Ю. Песонена” Ленинградское ш., д. 12.  
Вид на западный дворовый фасад.  
Дата съемки: 13.10.2021 г.



- 4 ОКН регионального значения “Жилой дом с магазинами П.Ю. Песонена” Ленинградское ш., д. 12.  
Вид на северный дворовый фасад.  
Дата съемки: 13.10.2021 г.



- 5 ОКН регионального значения “Жилой дом с магазинами П.Ю. Песонена” Ленинградское ш., д. 12.  
Вид с квадрокоптера.  
Дата съемки: 13.10.2021 г.



- 6 ОКН регионального значения “Жилой дом с магазинами П.Ю. Песонена” Ленинградское ш., д. 12.  
Вид на северо-восток с квадрокоптера.  
Дата съемки: 13.10.2021 г.



- 7 ОКН регионального значения “Жилой дом с магазинами П.Ю. Песонена” Ленинградское ш., д. 12.  
Вид на запад с квадрокоптера.  
Дата съемки: 13.10.2021 г.



- 8 ОКН регионального значения “Жилой дом с магазинами П.Ю. Песонена” Ленинградское ш., д. 12.  
Вид на юг с квадрокоптера.  
Дата съемки: 13.10.2021 г.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 5**

**К К акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином П.Ю. Песонена», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 12**

**Копии договоров с экспертами**

**Дополнительное соглашение**

## ДОГОВОР ПОДРЯДА № 2021-129-ГИКЭ-1/1

Санкт-Петербург

«13» октября 2021 г.

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

1.1. Исполнитель обязуется выполнить следующую работу:

**Выполнение государственных историко-культурных экспертиз научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия, расположенных в г. Выборге по адресам: просп. Ленина, д. 7, ул. Казарменная, д. 1, ул. Краснофлотская, д. 1, ул. Сторожевой Башни, д. 3, ул. Титова, д. 4, ш. Ленинградское, д. 12**

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

1.3. Срок действия настоящего Договора устанавливается на срок выполнения работ по Договору, а именно с 13 октября 2021 г. в течение четырнадцати месяцев.

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

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

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

1.7. Допускаются авансовые платежи: нет.

1.8. Особые условия: нет.

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

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

**Заказчик:**

**Исполнитель:**

**Николаева Вероника Николаевна**

Паспорт:

ИНН:

ПСС:

Генеральный директор

ООО «КРМ»



Грубина Е.В.

«13» октября 2021 г.



Аттестованный эксперт



Николаева В.Н.

«13» октября 2021 г.

## ДОГОВОР ПОДРЯДА № 2021-129-ГИКЭ-3

Санкт-Петербург

«13» октября 2021 г.

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

1.1. Исполнитель обязуется выполнить на свой страх и риск следующую работу:

2. Выполнение государственных историко-культурных экспертиз научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия, расположенных в г. Выборге по адресам: просп. Ленина, д. 7, ул. Выборгская, д. 1, ул. Выборгская, д. 1а, ул. Выборгская, д. 3, ул. Выборгская, д. 3а, ул. Казарменная, д. 1, ул. Краснофлотская, д. 1, ул. Сторожевой Башни, д. 3, ул. Титова, д. 4, ш. Ленинградское, д. 12

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

1.3. Срок действия настоящего Договора устанавливается на срок выполнения работ по Договору, а именно с 13 октября 2021 г. в течение шести месяцев.

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

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

1.6. По настоящему договору подряда «Заказчик» выплачивает «Исполнителю» вознаграждение, размер которого устанавливается отдельным протоколом.

1.7. Допускаются авансовые платежи: нет.

1.8. Особые условия: нет.

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

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

**Заказчик:**

**Исполнитель:**

**Дубинин Иван Витальевич**

Паспорт:

ИНН:

ПСС:

Генеральный директор

ООО «КРМ»



Грубина Е.В.

«13» октября 2021 г.



Аттестованный эксперт



Дубинин И.В.

«13» октября 2021 г.

## ДОГОВОР ПОДРЯДА № 2021-129-ГИКЭ-2

Санкт-Петербург

«13» октября 2021 г.

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

1.2. Исполнитель обязуется выполнить на свой страх и риск следующую работу:

**Выполнение государственных историко-культурных экспертиз научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия, расположенных в г. Выборге по адресам: просп. Ленина, д. 7, ул. Выборгская, д. 1, ул. Выборгская, д. 1а, ул. Выборгская, д. 3, ул. Выборгская, д. 3а, ул. Казарменная, д. 1, ул. Краснофлотская, д. 1, ул. Сторожевой Башни, д. 3, ул. Титова, д. 4, ш. Ленинградское, д. 12**

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

1.3. Срок действия настоящего Договора устанавливается на срок выполнения работ по Договору, а именно с 13 октября 2021 г. в течение шести месяцев.

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

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

1.6. По настоящему договору подряда «Заказчик» выплачивает «Исполнителю» вознаграждение, размер которого устанавливается отдельным протоколом.

1.7. Допускаются авансовые платежи: нет.

1.8. Особые условия: нет.

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

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

**Заказчик:**

**Исполнитель:**

**Курленьиз Галина Александровна**

Паспорт:

ИНН:

ПСС:

Генеральный директор

ООО «КРМ»



Грубина Е.В.

Аттестованный эксперт



Курленьиз Г.А.

«13» октября 2021 г.

«13» октября 2021 г.



**Дополнительное соглашение № 1**  
**К ДОГОВОРУ ПОДРЯДА № 2021-129-ГИКЭ-3**

Санкт-Петербург

«14» апреля 2022 г.

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

1. Изложить пункт 1.3 в следующей редакции:  
Срок действия настоящего Договора устанавливается на срок выполнения работ по Договору, а именно с 01 октября 2021 г. в течение восемнадцати месяцев.
2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его подписания Сторонами.

**Заказчик:**

**Исполнитель:**

**Дубинин Иван Витальевич**

Паспорт:

ИНН:

ПСС:

Генеральный директор

ООО «КРМ»



Грубина Е.В.

«14» апреля 2022 г.



Аттестованный эксперт



Дубинин И.В.

«14» апреля 2022 г.

**Дополнительное соглашение № 1**  
**К ДОГОВОРУ ПОДРЯДА № 2021-129- ГИКЭ-2**

Санкт-Петербург

«14» апреля 2022 г.

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

1. Изложить пункт 1.3 в следующей редакции:

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

1. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его подписания Сторонами.

**Заказчик:**

**Исполнитель:**

**Курленьиз Галина Александровна**

Паспорт:

ИНН:

ПСС:

Генеральный директор

ООО «КРМ»



«14» апреля 2022 г.

Грубина Е.В.



Аттестованный эксперт



Курленьиз Г.А.

«14» апреля 2022 г.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 6**

**К акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы  
проектной документации на проведение работ по сохранению  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Жилой дом с магазином П.Ю. Песонена»,  
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский  
муниципальный район, г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 12**

**ПРОТОКОЛЫ ЗАСЕДАНИЯ ЭКСПЕРТНОЙ КОМИССИИ**

**Протокол № 1**  
**организационного заседания экспертной комиссии**  
**по проведению государственной историко-культурной экспертизы**  
**проектной документации на**  
**проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:**  
**«Научно-проектная документация для производства работ по сохранению**  
**объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Жилой дом с магазином П.Ю. Песонена»,**  
**расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский**  
**муниципальный район, г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 12»**  
**Шифр КРМ-21/129-ВЛ12**

Присутствовали:

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

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

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

Повестка дня:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Постановили:

Срок проведения экспертизы – с 13 октября 2021 года не позднее 25 сентября 2022 г.

13.10.2021 – 02.11.2022 г. - Посещение объекта экспертизы.

03.11.2021-03.07.2022 г. - Изучение представленной проектной документации, обработка материалов государственной историко-культурной экспертизы, оформление приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы;

04.07.2022 – 25.09.2022 г. подготовка Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия «Научно-проектная документация для производства работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином П.Ю. Песонена», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 12», шифр КРМ-21/129-ВЛ12.

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

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

Постановили:

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

- Проектная документация: Научно-проектная документация для производства работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия ««Научно-проектная документация для производства работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином П.Ю. Песонена», расположенного по

адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 12», шифр КРМ-21/129-ВЛ12

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

- Задание № 04-05/21-43 от 29.06.2021 г. на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином П.Ю. Песонена», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 12» ;

- Приказ Комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/18-28 от 01.03.2018г. О включении выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом с магазинами б. а/о Каннас», расположенного по адресу: Ленинградская область, город Выборг, Ленинградское шоссе, д. 12, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения, утверждении границ его территории и установлении предмета охраны.

- Договор с НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» № 2021-129 от 11.08.2021;

- Паспорт объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином П.Ю. Песонена».

- Протокол общего собрания собственников помещений № 10 от 24.05.2021 г.

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

Председатель экспертной комиссии

Дубинин И.В.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Николаева В.Н.

Эксперт-член экспертной комиссии

Курленьиз Г.А.

Дата заседания - 13 октября 2021 г.

**Протокол № 2**  
**заседания экспертной комиссии**  
**по проведению государственной историко-культурной экспертизы**  
**проектной документации на**  
**проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:**  
**«Научно-проектная документация для производства работ по сохранению**  
**объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Жилой дом с магазином П.Ю. Песонена»,**  
**расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский**  
**муниципальный район, г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 12»**  
**Шифр КРМ-21/129-ВЛ12**

Присутствовали:

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

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

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

Повестка дня:

1. Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации «Научно-проектная документация для производства работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином П.Ю. Песонена», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 12», шифр КРМ-21/129-ВЛ12.
2. Согласование вывода и подписание Акта экспертизы цифровой электронной подписью.
3. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

1. Слушали Дубинина И.В. :

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

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

## Постановили:

1. Согласиться с тем, что предоставленная проектная документация «Научно-проектная документация для производства работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином П.Ю. Песонена», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 12», шифр КРМ-21/129-ВЛ12, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.
2. Согласовать вывод и подписать Акт экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.
3. Передать заказчику Акт экспертизы, подписанный электронными подписями, со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате документа (PDF).

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

Председатель экспертной комиссии



Дубинин И.В.

Ответственный секретарь экспертной комиссии



Николаева В.Н.

Эксперт-член экспертной комиссии



Курленьиз Г.А.

Дата заседания - 25 сентября 2022 г.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 7**

**К акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином П.Ю. Песонена», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 12**

**Протокол общего внеочередного собрания**

**собственников помещений в многоквартирном доме от № 10 от 24.05.2021 г.**

**ПРОТОКОЛ № 10**

от «24» мая 2021 г.,

**общего внеочередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в доме, проводимого в очной/заочной/очно-заочной форме (нужное подчеркнуть) расположенном по адресу:**

**Выборгский район**

Муниципальный район/Городской округ

**Муниципальное образование Город Выборг**

Муниципальное образование (в составе муниципального района)

**Г. Выборг, ул. Ленинградское шоссе, д.12**

(адрес многоквартирного дома)

Дата и место проведения собрания **13 мая 2021 года, г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 12.**Заочная часть **до 17-00 час. 22 мая 2021 года**Количество помещений в многоквартирном доме: жилых **40**, нежилых - **7**.Общая площадь помещений в многоквартирном доме: всего **3368,40** кв. метров, в том числе **2846,4** кв. метров жилых помещений, **522,0** кв. метров нежилых помещений.В собрании приняли участие собственники помещений (представители собственников) в количестве **42** человек, **2 413,80** голосами.Общее собрание проводится по инициативе **управляющей организации ООО «Вектор», ОГРН 1094704003228** по рассмотрению предложения поступившего от регионального оператора по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с п.3 ст. 189 Жилищного кодекса РФ.Всего присутствовало собственников (представителей собственников), обладающих **71,66 %** голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

При подсчете голосов 1 голос соответствует 1 кв.м. общей площади помещения, находящегося в собственности.

Кворум - **имеется** (указать имеется/не имеется).Общее собрание собственников помещений - **правомочно** (указать правомочно/не правомочно).

Решения приняты большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 1 статьи 46 ЖК РФ.

**Повестка дня собрания**

1. Порядок подсчета голосов.
2. Выборы председателя и секретаря общего собрания.
3. Утверждение перечня работ, предложенного к рассмотрению региональным оператором.
4. Утверждение смет расходов на капитальный ремонт.
5. Утверждение возможности изменения стоимости работ.
6. Утверждение сроков проведения капитального ремонта, предложенных к рассмотрению региональным оператором
7. Утверждение источников финансирования капитального ремонта.
8. Выбор лица, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено утверждать сметы, согласно предложению регионального оператора, подписывать измененные сметы. Участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту и подписывать соответствующие акты, до полного завершения работ.
9. Выбор лица, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено представлять интересы в Комитете по культуре Ленинградской области по вопросам, связанным с сохранением многоквартирного дома, являющимся объектом культурного наследия «Жилой дом», подавать и получать соответствующие документы.
10. Выбор места хранения протокола собрания.
11. Выборы ответственного лица за передачу/доставку/отправку оригиналов протокола собрания на адрес регионального оператора, НО «Фонд капитального ремонта МКД ЛО»: 192019, г. Санкт-Петербург, Ул. Профессора Качалова 7, литер А.
12. Возложение на лицо, выбранное в п.11 настоящего протокола, обязанности по взаимодействию с региональным оператором не позднее десяти календарных дней с даты окончания собрания

собственников, по телефону 8(812) 320-99-35 (доб. 1501) или электронной почте:  
[groda@lokaprem.ru](mailto:groda@lokaprem.ru)

## РЕШЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ

### Решение по вопросам повестки дня и результаты голосования

По вопросу 1 «Порядок подсчета голосов» слушали:

**Директора управляющей организации ООО «Вектор» Никитина П. В.**

(Ф.И.О.)

Предложено утвердить порядок подсчета голосов: один голос равен одному квадратному метру общей площади жилого(нежилого) помещения.

Решили: утвердить порядок подсчета голосов: один голос равен одному квадратному метру общей площади жилого(нежилого) помещения.

Результаты голосования от числа присутствующих на собрании:

ЗА–96 %      ПРОТИВ– 0%      ВОЗДЕРЖАЛСЯ– 4 %

По вопросу 2 «Выборы председателя и секретаря общего собрания» слушали:

**Директора управляющей организации ООО «Вектор» Никитина П. В.**

(Ф.И.О.)

Председателем общего собрания собственников МКД предложено избрать:

**Никитина Петра Васильевича – представителя ООО «Вектор»**

(Ф.И.О. полностью, адрес места проживания)

Секретарем общего собрания собственников МКД предложено избрать:

**Пушторского Андрея Валерьевича – представителя ООО «Вектор»**

(Ф.И.О. полностью, адрес места проживания)

Председателем общего собрания собственников МКД решили избрать:

**Никитина Петра Васильевича – представителя ООО «Вектор»**

(Ф.И.О. полностью, адрес места проживания)

Секретарем общего собрания собственников МКД предложено избрать:

**Пушторского Андрея Валерьевича – представителя ООО «Вектор»**

(Ф.И.О. полностью, адрес места проживания)

Результаты голосования от числа присутствующих на собрании:

ЗА–100 %      ПРОТИВ– 0%      ВОЗДЕРЖАЛСЯ– 0 %

По вопросу 3

«Утверждение перечня работ, предложенного к рассмотрению региональным оператором» слушали:

**Директора управляющей организации ООО «Вектор» Никитина П. В.**

(Ф.И.О.)

Предложено утвердить перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту в соответствии с предложением регионального оператора согласно Краткосрочному плану реализации в 2020, 2021, 2022 годах Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области на 2014 – 2043 годы, утвержденному постановлением Правительства Ленинградской области от 23 июля 2019 года № 345: проектные (изыскательские) работы на капитальный ремонт крыши

Решили утвердить перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту в соответствии с предложением регионального оператора согласно Краткосрочному плану реализации в 2020, 2021, 2022 годах Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области на 2014 – 2043 годы, утвержденному постановлением Правительства Ленинградской области от 23 июля 2019 года № 345: проектные (изыскательские) работы на капитальный ремонт крыши

Результаты голосования от числа присутствующих на собрании:

ЗА– 97,5%    ПРОТИВ– 0%    ВОЗДЕРЖАЛСЯ–2,5 %

**По вопросу 4 «Утверждение смет расходов на капитальный ремонт» слушали:**

**Директора управляющей организации ООО «Вектор» Никитина П. В.**  
(Ф.И.О.)

Предложено утвердить стоимость проектных работ (на капитальный ремонт) (Приложение №2 к настоящему протоколу):

Крыши на сумму 3 125 512,00 руб.

Решили утвердить стоимость проектных работ (на капитальный ремонт) (Приложение №2 к настоящему протоколу):

Крыши на сумму 3 125 512,00 руб.

**Результаты голосования от числа присутствующих на собрании:**

ЗА– 97,5 %    ПРОТИВ– 0%    ВОЗДЕРЖАЛСЯ–2,5 %

**По вопросу 5 «Утверждение возможности изменения стоимости работ» слушали:**

**Директора управляющей организации ООО «Вектор» Никитина П. В.**  
(Ф.И.О.)

Предложено, что цена договора о проведении капитального ремонта может быть увеличена по соглашению сторон в ходе его исполнения, но не более чем на 15 процентов в связи с пропорциональным увеличением объема оказания услуг и (или) выполнения работ, в соответствии с п.222 положения утвержденным Постановлением Правительства российской Федерации №615 от 01.07.2016г. без проведения дополнительного собрания собственников:

Решили утвердить, что цена договора о проведении капитального ремонта может быть увеличена по соглашению сторон в ходе его исполнения, но не более чем на 15 процентов в связи с пропорциональным увеличением объема оказания услуг и (или) выполнения работ, в соответствии с п.222 положения утвержденным Постановлением Правительства российской Федерации №615 от 01.07.2016г. без проведения дополнительного собрания собственников.

**Результаты голосования от числа присутствующих на собрании:**

ЗА – 85,1 %    ПРОТИВ – 11,2 %    ВОЗДЕРЖАЛСЯ– 3,7 %

**По вопросу 6 «Утверждение сроков проведения капитального ремонта, предложенных к рассмотрению региональным оператором» слушали:**

**Директора управляющей организации ООО «Вектор» Никитина П. В.**  
(Ф.И.О.)

Предложено утвердить сроки проведения работ по капитальному ремонту согласно предложению регионального оператора, в 2021 году

Решили утвердить сроки проведения работ по капитальному ремонту согласно предложению регионального оператора, в 2021 году.

**Результаты голосования от числа присутствующих на собрании:**

ЗА–100 %    ПРОТИВ– 0%    ВОЗДЕРЖАЛСЯ–0 %

**По вопросу 7 «Утверждение источников финансирования капитального ремонта» слушали:**

**Директора управляющей организации ООО «Вектор» Никитина П. В.**  
(Ф.И.О.)

Предложено утвердить источники финансирования капитального ремонта многоквартирного дома согласно предложению регионального оператора:

1. За счет средств собственников помещений, формируемых исходя из ежемесячных взносов на счете регионального оператора капитальный ремонт: 3 125 512,00 руб.

Решили утвердить источники финансирования капитального ремонта многоквартирного дома согласно предложению регионального оператора:

За счет средств собственников помещений, формируемых исходя из ежемесячных взносов на капитальный ремонт: 3 125 512,00 руб.

**Результаты голосования от числа присутствующих на собрании:**

ЗА– 98,8 %    ПРОТИВ– 0 %    ВОЗДЕРЖАЛСЯ– 1,20 %

**По вопросу 8** «Выбор лица, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено утверждать сметы, согласно предложению регионального оператора, подписывать измененные сметы, участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту и подписывать соответствующие акты, до полного завершения работ» слушали:

**Директора управляющей организации ООО «Вектор» Никитина П. В.**

*(Ф.И.О.)*

Предложено выбрать лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено утверждать сметы, согласно предложению регионального оператора, а также в случае принятия уполномоченным органом государственной власти нормативных актов, влияющих на изменение сметных расценок, подписывать измененные сметы, участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту и подписывать соответствующие акты, до полного завершения работ:

**Ермилова Анна Андреевна,**

**188800, г. Выборг, Ленинградское шоссе, д.12, кв.30, тел. +7 (921)316-26-88**

*(Ф.И.О. полностью, почтовый адрес, контактный телефон, адрес электронной почты (при наличии))*

Предложено в случае отсутствия выбранного лица предоставить право подписи:

*(Ф.И.О. полностью, почтовый адрес, контактный телефон, адрес электронной почты (при наличии))*

Решили выбрать лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено утверждать сметы, согласно предложению регионального оператора, а также в случае принятия уполномоченным органом государственной власти нормативных актов, влияющих на изменение сметных расценок, подписывать измененные сметы, участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту и подписывать соответствующие акты, до полного завершения работ:

**Ермилова Анна Андреевна,**

**188800, г. Выборг, Ленинградское шоссе, д.12, кв.30, тел.+7(921)316-26-88**

*(Ф.И.О. полностью, почтовый адрес, контактный телефон, адрес электронной почты (при наличии))*

Предложено в случае отсутствия выбранного лица предоставить право подписи:

*(Ф.И.О. полностью, почтовый адрес, контактный телефон, адрес электронной почты (при наличии))*

**Результаты голосования от числа присутствующих на собрании:**

ЗА– 96,33 %    ПРОТИВ– 0 %    ВОЗДЕРЖАЛСЯ– 3,67 %

**По вопросу 9** «Выбор лица, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено представлять интересы в Комитете по культуре Ленинградской области по вопросам, связанным с сохранением многоквартирного дома, являющимся объектом культурного наследия «Жилой дом», подавать и получать соответствующие документы» слушали:

**Директора управляющей организации ООО «Вектор» Никитина П. В.**

*(Ф.И.О.)*

Предложено выбрать лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено представлять интересы в Комитете по культуре Ленинградской области по вопросам, связанным с сохранением многоквартирного дома, являющимся объектом культурного наследия «Жилой дом», подавать и получать соответствующие документы:

**Управляющий НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов**

**Ленинградской области**

*(Ф.И.О. полностью, почтовый адрес, контактный телефон, адрес электронной почты (при наличии))*

Решили выбрать лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено представлять интересы в Комитете по культуре Ленинградской области по вопросам, связанным с сохранением многоквартирного дома, являющимся объектом культурного наследия «Жилой дом», подавать и получать соответствующие документы:

**Управляющий НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов  
Ленинградской области»**

*(Ф.И.О. полностью, почтовый адрес, контактный телефон, адрес электронной почты (при наличии))*

Результаты голосования от числа присутствующих на собрании:

ЗА– 97,6 %    ПРОТИВ– 0%    ВОЗДЕРЖАЛСЯ– 2,40 %

По вопросу 10 «Выбор места хранения протоколов собрания» слушали:

**Директора управляющей организации ООО «Вектор» Никитина П. В.**

*(Ф.И.О.)*

Предложено утвердить место хранения и ответственное лицо за сохранность протоколов собрания:

**ООО «Вектор», г. Выборг, Московский пр., д. 10А**

*(Ф.И.О., адрес, контактный телефон)*

Решили утвердить место хранения и ответственное лицо за сохранность протоколов собрания:

**ООО «Вектор», г. Выборг, Московский пр., д. 10А**

*(Ф.И.О., адрес, контактный телефон)*

Результаты голосования от числа присутствующих на собрании:

ЗА– 98,72 %    ПРОТИВ– 0%    ВОЗДЕРЖАЛСЯ– 1,28 %

По вопросу 11 «Выборы ответственного лица за передачу/доставку/отправку оригиналов протоколов собрания на адрес регионального оператора НО «Фонд капитального ремонта МКД ЛО»: 192019, г. Санкт-Петербург, Ул. Профессора Качалова 7, литер А слушали:

**Директора управляющей организации ООО «Вектор» Никитина П. В.**

*(Ф.И.О.)*

Предложено утвердить ответственное лицо за передачу/доставку/отправку оригиналов протоколов собрания на адрес регионального оператора НО «Фонд капитального ремонта МКД ЛО»: 192019, г. Санкт-Петербург, Ул. Профессора Качалова 7, литер А

**Жуковскую Лидию Евгеньевну — представителя администрации****МО «Выборгский район» ЛО**

*(Ф.И.О., адрес, контактный телефон)*

Решили утвердить ответственное лицо за передачу/доставку/отправку оригиналов протоколов собрания на адрес регионального оператора НО «Фонд капитального ремонта МКД ЛО»: 192019, г. Санкт-Петербург, Ул. Профессора Качалова 7, литер А

**Жуковскую Лидию Евгеньевну — представителя администрации****МО «Выборгский район» ЛО**

*(Ф.И.О., адрес, контактный телефон)*

Результаты голосования от числа присутствующих на собрании:

ЗА– 98,72 %    ПРОТИВ– 0%    ВОЗДЕРЖАЛСЯ– 1,28 %

По вопросу 12 «Возложение на лицо, выбранное в п.11 настоящего протокола, обязанности по взаимодействию с региональным оператором не позднее десяти календарных дней с даты окончания собрания собственников по телефону 8(812) 320-99-35 (доб. 1501) или электронной почте: groda@lokaprem.ru» слушали:

**Директора управляющей организации ООО «Вектор» Никитина П. В.**

(Ф.И.О.)

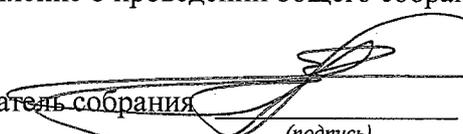
Предложено возложить на лицо, выбранное в п.11 настоящего протокола, обязанности по взаимодействию с региональным оператором не позднее десяти календарных дней с даты окончания собрания собственников по телефону 8(812) 320-99-35 (доб. 1501), контактное лицо –Грода Илья Владимирович или электронной почте: groda@lokaprem.ru.

Решили возложить на лицо, выбранное в п.11 настоящего протокола, обязанности по взаимодействию с региональным оператором не позднее десяти календарных дней с даты окончания собрания собственников по телефону 8(812) 320-99-35 (доб. 1501) или электронной почте: groda@lokaprem.ru.

**Результаты голосования от числа присутствующих на собрании:**ЗА– 98,72 %    ПРОТИВ– 0%    ВОЗДЕРЖАЛСЯ– 1,28 %**Приложение к протоколу:**

1. Решения собственников помещений в многоквартирном доме.
2. Утвержденные сметы расходов на капитальный ремонт.
3. Уведомление о проведении общего собрания

Председатель собрания



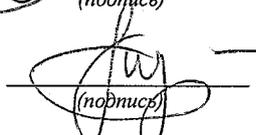
(подпись)

Никитин П.В.

(Ф.И.О.)

«24» мая 2021 г.

Секретарь собрания



(подпись)

Пушторский А.В.

(Ф.И.О.)

«24» мая 2021 г.

**СОГЛАСОВАНО:**

Начальник отдела  
по подготовке производства  
НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов  
Ленинградской области»

И.В.Гродя, *И.В.Гродя*  
Заместитель директора  
по подготовке производства  
НО «Фонд капитального ремонта  
Ленинградской области»  
Кривоносов И.В.

**УТВЕРЖДАЮ:**

Лицо, уполномоченное действовать от имени собственников,  
на основании протокола общего собрания собственников  
№ *70* от *24 мая* 20*21* г.

*Ермилова А.А.*  
(Ф.И.О., подпись, без печати)

**СМЕТА**

на проектные (изыскательские) работы

Капитальный ремонт крыши многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область,  
Выборгский район, Муниципальное образование Город Выборг, Г. Выборг, ш. Ленинградское, д. 12

Итого по расчету: 3 125 512,00 руб.

№ пп	Характеристика предприятия, здания, сооружения или вид работ	Номер частей, глав, таблиц, параграфов и пунктов указаний к разделу справочника базовых цен на проектные и изыскательские работы для строителей	Расчет стоимости: (a+bx)*Kj или (стоимость строительно-монтажных работ)*проц./ 100 или количество * цена, руб.	Стоимость работ, руб.
1	2	3	4	5
<b>Раздел 1. Предварительные работы</b>				
1,1	Предварительные работы: Ознакомление с "Задаaniem", предъявленной "Заказчиком" документацией и с памятником в натуре. Объем памятника до 3,00 тыс.м3, 1(памятник)	РНП 4.05.01-93 Методические рекомендации по определению стоимости научно-проектных работ для реставрации недвижимых памятников истории и культуры. Раздел 1, табл.1.2, п.3 (РНИП4.05.01_93-1.2-3-3) По памятникам, заселенными жильцами, занятыми учреждениями, производством и т.п. ; 1.5. Осуществление научно-методического руководства научно-проектными работами определяется применением коэффициента 1,2 ко всем видам научно-проектных работ. ; Стоимость чел/дня рабочего времени Письмо МК РФ №01-211/16-14 от 13.10.1998 г. : стоимость чел./день - 540 руб	(1,29*1)*1,3*1,2*540 (A*X)*K1*HMP1*Счд  K1=1,3 Прим.4;  HMP1=1,2 ;  Счд=540 Счд	1 087,00
1,2	Предварительные работы: Определение физического объема памятника. Объем памятника до 3,00 тыс.м3, 1(памятник)	РНП 4.05.01-93 Методические рекомендации по определению стоимости научно-проектных работ для реставрации недвижимых памятников истории и культуры. Раздел 1, табл.1.2, п.3 (РНИП4.05.01_93-1.2-3-4) По памятникам, заселенными жильцами, занятыми учреждениями, производством и т.п. ;	(2,41*1)*1,3*1,2*540 (A*X)*K1*HMP1*Счд  K1=1,3 Прим.4;	2 030,00