

А К Т

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом» (Ленинградская обл., г. Выборг, Крепостная ул., 47)», шифр ПЗО/22-02, разработанной ООО «С. П. Бург и партнёры» в 2022 г.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с 17 апреля 2023 г. по 21 июля 2023 г.

Место проведения экспертизы: г. Санкт-Петербург, Ленинградская обл., Выборгский р-н., г. Выборг.

Заказчик: ООО «С. П. Бург и партнёры» (1197341, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ, Коломяги вн.тер.г., Фермское ш., д. 36, к. 27, лит А, кв. 23). ИНН 7802707012.

Государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией в следующем составе:

Председатель экспертной комиссии – Николаева Вероника Николаевна, секретарь экспертной комиссии – Дубинин Иван Витальевич, член экспертной комиссии – Губин Ян Владимирович

Фамилия, имя, отчество	Николаева Вероника Николаевна
Образование	Высшее Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет
Специальность	Архитектор
Стаж работы по профессии	19 лет
Место работы и должность	ООО «АВЕРО ГРУП», главный архитектор проекта Аттестованный государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры РФ № 996 от 25.08.2020)

Профиль экспертной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
---------------------------------	---

Фамилия, имя, отчество	Дубинин Иван Витальевич
Образование	Высшее, Уральская государственная архитектурно-художественная академия
Специальность	архитектор
Стаж работы по профессии	15 лет
Место работы и должность	<p>ООО «НИВАД», генеральный директор</p> <p>Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ №996 от 25.08.2020 и №142 от 04.02.2021)</p>

<p>Профиль экспертной деятельности</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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
--	--

<p>Фамилия, имя, отчество</p>	<p>Губин Ян Владимирович</p>
<p>Образование</p>	<p>высшее (Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет), кандидат искусствоведения (Санкт-Петербургский государственный университет профсоюзов, 2005)</p>
<p>Специальность</p>	<p>инженер-строитель ПГС, искусствовед</p>
<p>Стаж работы по профессии</p>	<p>18 лет</p>

Место работы и должность	Индивидуальный предприниматель Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры РФ №2032 от 25.12.2019, аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022), №142 от 04.02.2021, № 1668 от 11.10.2021)
Профиль экспертной деятельности	<p>выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</p> <p>документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</p> <p>документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</p> <p>документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</p> <p>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;</p> <p>проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</p>

Отношения к заказчику:

Эксперты:

- не имеют родственных связей с заказчиком (его должностными лицами, работниками и т.д.);
- не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;
- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком;
- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика;
- не заинтересованы в результатах исследований и решении, вытекающем из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя, или третьих лиц.

Информация о том, что, в соответствии с законодательством Российской Федерации, эксперт несет ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29,30,31, 32, 34, 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 15.07.2009 г. №569.

В соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении.

Нормативные правовые акты, обосновывающие решения экспертизы.

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (действующая редакция);
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569;
- Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136ФЗ;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации № 190ФЗ от 29.12.2004;
- Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 04.06.2015 № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия».

1. Объект государственной историко-культурной экспертизы:

Проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом» (Ленинградская обл., г. Выборг, Крепостная ул., 47)», шифр ПЗО/22-02, разработанная ООО «С. П. Бург и партнёры» в 2022 г.

2. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы:

- установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом» (Ленинградская обл., г. Выборг, Крепостная ул., 47)» и особых режимов использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия

- установление требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом» (Ленинградская обл., г. Выборг, Крепостная ул., 47)».

3. Перечень документов, представленных заказчиком:

- 1) Проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом» (Ленинградская обл., г. Выборг, Крепостная ул., 47)», шифр ПЗО/22-02, разработанная ООО «С. П. Бург и партнёры» в 2022 г. в составе:

Раздел I. Предварительные работы.		
1.		Исходно-разрешительная документация
2.		План расположения объектов культурного наследия. Схема землепользования
3.		Утверждённая градостроительная документация
Раздел II. Историко-культурные исследования		
1.	Подраздел «Архивные исследования».	Историческая справка
		Историко-архивные и библиографические исследования (иконографические материалы)
2	Подраздел «Анализ ранее разработанных проектов зон охраны»	Анализ материалов ранее разработанных проектов зон охраны
		Схемы анализа материалов ранее разработанных проектов зон охраны
3	Подраздел «Историко-архитектурные и историко-градостроительные исследования»	Историко-культурный и историко-градостроительный опорный план. Графическая часть
		Историко-культурный и историко-градостроительный опорный план. Текстовая часть
4	Подраздел «Ландшафтно-визуальный анализ».	Схема ландшафтно-визуального анализа
		Разрезы
		Текстовая часть
		Фотофиксация. Точки фотофиксации. Аэросъёмка. Точки аэросъёмки.
5		Обоснование границ проектируемых зон, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам
Раздел III. «Проект зон охраны (итоговая часть)»		
1.		Схема границ зон охраны объекта культурного наследия
2.		Проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам
3		Описание границ проектируемых зон охраны

- 2) Техническое задание.

- 3) Приказ № 01-03/18-33 от 1 марта 2018 г. Комитета по культуре Ленинградской области «О включении выявленного объекта культурного наследия «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47, 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»

4. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы:

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

5. Сведения о проведенных исследованиях с указанием методов, объема и характера выполненных работ и их результатов:

Государственная историко-культурная экспертиза включала в себя анализ результатов историко-архитектурных, архивных и библиографических исследований (*Приложение №1. Историческая справка*), иконографических материалов (*Приложение 2. Историческая иконография*), визуальное обследование с фотофиксацией сложившегося градостроительного и ландшафтного окружения рассматриваемого объекта культурного наследия на прилегающей к нему территории (*Приложение 4. Фотофиксация*), изучение принятых проектных решений. Сохранность градостроительного и ландшафтного окружения объекта анализировалась с опорой на данные историко-культурного опорного плана (*Приложение 3. Историко-культурный опорный план*).

Изучены нормативно-правовые акты, методические, информационные документы и материалы, необходимые для использования при разработке документации, обосновывающей границы зон охраны, разрабатываемой с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения объекта культурного наследия; проведен анализ обоснованности предложенной документацией границ зон охраны объекта культурного наследия, а также анализ достоверности и полноты изученных исторических архивных и научных материалов выполненных исследований, послуживших основанием для определения границ зоны охран, а также соблюдения при их определении требований, обеспечивающих физическую сохранность объекта культурного наследия, наилучшее его зрительное восприятие и сохранность сложившихся визуальных связей.

На заседании экспертной комиссии обобщены мнения экспертов, принято единое решение и сформулирован вывод экспертизы (см. Протоколы №1, 2 заседания комиссии экспертов, *Приложение № 7* к настоящему Акту).

Результаты экспертизы изложены в настоящем заключении и оформлены в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

6. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований:

5.1. Сведения государственного учета объекта культурного наследия. Сведения об объектах культурного наследия, расположенных на территории предполагаемого проектирования зоны охраны

Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположен по адресу: Ленинградская обл., г. Выборг, улица Крепостная, дом 47 и находится в границах исторического поселения федерального значения «город Выборг», утвержденных, совместно с предметом охраны исторического поселения, Приказом Министерства культуры РФ №119 от 20.01.2015.

Объект включён в реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения приказом комитета по культуре Ленинградской области № 01-03/18-33 от 1 марта 2018 г. Границы и предмет охраны утверждены тем же документом. Охранное обязательство не утверждалось.

Исторически и композиционно объект составляет комплекс с жилым домом по адресу Крепостная ул., 49, который является ценной исторической застройкой в соответствии с предметом охраны исторического поселения г. Выборг, но не имеет статуса объекта культурного наследия.

В одном квартале с исследуемым объектом расположен выявленный объект культурного наследия «Жилой дом б. Н. Ламметмаа» (г. Выборг, бульвар Кутузова, 2), построенный в 1921 г. по проекту П. Утилы. В соседнем квартале, напротив лицевого фасада исследуемого здания, расположены выявленные объекты культурного наследия: «Комплекс городской усадьбы б. Д.Мелся» (г. Выборг, Крепостная ул., д. 40а, 40б), 1881 г., и «Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона» (г. Выборг, Крепостная ул., д. 42, 42 а, бульвар Кутузова, д. 8), 1862-1882 гг.

При обзоре перспективы Крепостной ул. в сторону исторического центра просматривается объект культурного наследия регионального значения «Дом А.Эдена» г. Выборг, пр. Суворова, д. 13), 1913 г.

При обзоре перспективы Крепостной ул. в направлении на юг открывается вид на Батарейную гору (объект культурного наследия регионального значения «Восточно-Выборгские укрепления». 1864-1876, 1907-1910).

5.2. Краткие исторические сведения:

Исследуемый участок расположен в г. Выборге, в квартале, ограниченном Крепостной улицей бульваром Кутузова, Садовой улицей и Московским проспектом. Лицевой фасад здания-объекта культурного наследия выходит на Крепостную улицу .

В период с 1861 г. и до Второй мировой войны этот квартал входил в состав района Пантсарлахти, регулярная планировка которого восходит к генеральному плану Выборга 1861 г. (план Берндта Отто Ньюмальма). Квартал был разбит на 6 квадратных в плане участков. Такое деление сохранялось вплоть до 1910-х гг. Участку, на

котором расположено изучаемое здание, был присвоен номер 30.

Деревянная, преимущественно одноэтажная застройка преобладала на территории всего района Пантсарлахти вплоть до конца 1930-х гг. Квартал, расположенный напротив здания по Крепостной, 47 представляет собой характерный пример такой застройки, тем более ценный, что в нём сохранились два усадебных комплекса, занимающих соседние участки. Речь идёт о выявленных объектах культурного наследия «Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона» (1862-1882) и «Комплекс городской усадьбы б. Д.Мелся» (1881). По красной линии улицы расположены три деревянных одноэтажных жилых дома, в просветах между ними просматриваются остальные элементы усадебной застройки. В результате формируется целостное представление о характере градостроительного окружения исследуемого объекта культурного наследия на момент его строительства.

В 1921 г. для Н. Ламметмаа, владельца участка №30, П. Уотила выполнил проект кирпичного двухэтажного особняка, выходящего лицевым фасадом на современный бульвар Кутузова. Здание сохранилось, до настоящего времени и в 1989 г. было включено в перечень выявленных объектов культурного наследия (современный адрес – бульвар Кутузова, 2.

К 1930 г. участок №30 был разделён на два, в результате чего территория, прилегающая к особняку Ламметмаа, была отделена от территории, отведённой под строительство исследуемого здания. Угловой участок получил №30а, а участок вдоль бульвара Кутузова - №30б.

В 1937 г. архитектором Вяйне Кейняненем был выполнен проект комплекса из двух каменных многоквартирных домов в стиле конструктивизм. Один из них, 5-этажный, выходил лицевым (протяжённым) фасадом на совр. Крепостную ул.; второй, 7-этажный, на совр. бул. Кутузова.

Наряду с двумя жилыми зданиями, проектом было предусмотрено строительство во дворе, за домом 47, гаража. По проекту 1938 г. гараж был удлинен и оборудован санузелом, получив близкие к современным габариты плана. В наименовании объекта культурного наследия «Дом жилой с магазинами, гаражом» постройка фигурирует, однако план границ сформирован по обрезу фундамента жилого дома. В списках предмета охраны исторического поселения г. Выборга гараж как самостоятельный объект не фигурирует, однако учтён на схеме предмета охраны.

К концу 1930-х над одно-двухэтажной, преимущественно деревянной застройкой района Пантсарлахти сформировалась система высотных акцентов, включая дома 47 и 49, а также каменные жилые дома начала XX в.: Жилой дом В. Хуиту (бульвар Кутузова, дом 10), Жилой дом с магазинами акционерного общества «Арина» (пр. Ленина, дом 7), Жилой дом (бульвар Кутузова, 31). Перечисленные здания начала XX в. сейчас имеют статус объектов культурного наследия, однако их роль высотных акцентов в значительной степени нивелирована поздней многоэтажной застройкой.

Массовая застройка Пантсарлахти началась в 1960-е гг.. В 1979 г. у в соседнем квартале был построен 10-11 этажный жилой дом для работников Выборгского порта (бульвар Кутузова, 11), что негативно сказалось на обзоре комплекса от подножья Батарейной

горы.

Между 2005 и 2011 г. началось строительство 9-14 этажного жилого комплекса, занявшего весь периметр исследуемого квартала. В результате была утрачена возможность закрепить на местности историческую нарезку на владельческие участки.

6. Современное состояние градостроительного и ландшафтного окружения объекта культурного наследия:

Здание расположено в квартале, ограниченном ул. Крепостной, бульваром Кутузова, садовой ул. и Московским пр. Крепостная улица является планировочной осью, соединяющей Выборгский замок и ядро исторического города с Батарейной горой, ограничивавшей город с юга.

В период с 1861 г. и до Второй мировой войны исследуемый квартал входил в состав района Пантсарлахти. Расположение объекта в границах исторического района Выборга обуславливает, во-первых, преобладание в пределах обзора застроенных территорий над незастроенными, а, во-вторых, наличие объектов культурного наследия и ценной исторической застройки в непосредственной близости к рассматриваемому зданию.

Существующая квартальная планировка территории размещения объекта восходит к 1861 году и сохранена с незначительными утратами, однако разбивка на владельческие участки в большинстве случаев уже не прослеживается.

К настоящему времени историческая застройка квартала сгруппирована в его восточном углу, у пересечения бульвара Кутузова и Крепостной ул. и представлена следующими объектами: «Жилой дом б. Н. А. Ламметмаа» (бульвар Кутузова, 2), возведён в 1921 г., имеет статус выявленного объекта культурного наследия; комплекс из двух многоквартирных домов (ул. Крепостная, 47 и 49), возведён по проекту архитектора Вяйнё Кейнянена в 1937 г. Несмотря на то, что дома 47 и 49 проектировались и строились как ансамбль и не имеют масштабных утрат первоначального облика, в настоящее время статусом объекта культурного наследия регионального значения обладает только дом 47, а дом 49 отнесён к предмету охраны исторического поселения г. Выборг. Комплекс домов 47 и 49 выполнял роль высотного и градостроительного акцента района Пантсарлахти вплоть до 1960-х гг. В настоящее время эта роль утрачена.

Во дворе за домом 47 сохранился гараж, предусмотренный проектом 1937 г. в комплексе с домами 47 и 49, затем удлинённый по проекту 1938 г. Гараж не включён в границы объекта культурного наследия, однако обозначен как ценная историческая застройка в графическом приложении к предмету охраны исторического поселения г. Выборг.

Остальной периметр квартала занят 9-этажным жилым комплексом, возведённым после 2005 г., с формированием сплошной фронт застройки. На углу бульвара Кутузова и Садовой ул. расположен 14-этажный корпус. Из-за масштабного пятна застройки, здание 1937 г. с большинства точек обзора просматривается на фоне современного, имеющего довольно агрессивное архитектурное решение фасадов

Большая однородность застройки и сохранность первоначального облика характерна для чётной стороны Крепостной ул.: квартал напротив занимают выявленные объекты

культурного наследия – «Комплекс городской усадьбы б. Д.Мелся» (1881 г., Крепостная ул., д. 40а, 40б), «Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона» (1862-1882 гг., Крепостная ул., д. 42, 42 а, бульвар Кутузова, 8), а у подножья Батарейной горы размещён исторически ценный градоформирующий объект, включённый в предмет охраны исторического поселения – «Жилой дом» (1890-е гг., ул. Васильева Михаила, 11). Указанные объекты фиксируют характер исторической градостроительной среды, в которой возведённый объект первоначально существовал как градостроительный и высотный акцент.

В перспективе Крепостной улицы между Суворовским и Московским проспектами сохранилась каменная историческая застройка, формирующая сплошной фронт.

Наиболее ценная панорама с участием объекта культурного наследия открывается от пересечения бульвара Кутузова и Крепостной улицы, где в поле зрения попадает вся застройка исторического владельческого участка, а также комплекс усадьбы Эрикссона на противоположной стороне Крепостной улицы.

При обзоре от объекта культурного наследия панорамы чётной стороны Крепостной улицы складывается целостный визуальный ряд, включающий ценную историческую застройку, выявленные объекты культурного наследия и склон Батарейной горы. На самой Батарейной горе есть зона, с которой открывается вид на комплекс домов 47 и 49 по Крепостной ул. В видовом коридоре от Батарейной горы на объект культурного наследия и окружающую историческую застройку присутствует незастроенный участок, отведённый в соответствии с утверждённым генеральным планом под застройку среднеэтажными жилыми домами.

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

Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы, приведён в приложениях 1 и 2.

8. Описание и анализ научно-проектной документации:

«Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом» (Ленинградская обл., г. Выборг, Крепостная ул., 47)», шифр ПЗО/22-02, разработан на основании следующих исходных данных и документов:

- 1) Приказ № 01-03/18-33 от 1 марта 2018 г. Комитета по культуре Ленинградской области «О включении выявленного объекта культурного наследия «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории и установлении предмета охраны объекта культурного наследия»

2) Приказ Минкультуры России от 20.01.2015 № 119 "Об утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области

3) Генеральный план муниципального образования «Выборгское городское поселение» Выборгского муниципального района Ленинградской области

4) Кадастровые планы кварталов 47:01:0107004, 47:01:0107003, 47:01:0107005, 47:01:0107006

5) Технического задания (Приложение 1 к договору подряда №01-03 от 24.03.2022)

6) ГОСТ Р 59124-2020 Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны.

7) Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972;

Основанием для проектирования является договор №01-03 от 24.03.2022, включая Приложение 1 – Техническое задание.

В рамках подготовки проекта выполнены:

- анализ утвержденной документации территориального планирования и градостроительной документации в сфере охраны объектов культурного наследия;
- натурные исследования с фотофиксацией объекта культурного наследия, объектов исторической среды, современных видов на объекты и прилегающую территорию;
- анализ иконографических изображений рассматриваемой территории для определения эволюции её планировочной структуры, фактического состояния территории и обоснования проектируемых границ зоны охраны;
- визуально-ландшафтный анализ рассматриваемой территории для определения ценных видовых раскрытий, существующих и утраченных визуальных связей, анализа композиционных связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения, соотношения между различными пространствами (свободными, застроенными, озелененными).

На основании вышеуказанных историко-культурных исследований составлен историко-культурный опорный план рассматриваемой территории, отражающий основные элементы (как сохранившиеся, так и утраченные), характеризующие историко-культурную ценность объекта и прилегающей территории. На основании визуального обследования составлена схема ландшафтно-композиционного анализа с показанием основных визуальных направлений, точек обзора панорам, архитектурных доминант.

Выполнена натурная фотофиксация видовых раскрытий объекта и элементов, фиксирующих границы исторической территории, а также элементов окружения, оказывающих влияние на формирование границ территории зоны охраны и современная аэросъемка.

На основании проведённых исследований сформированы предложения по границам охранной зоны и зоны регулируемой застройки, а также требования к градостроительным регламентам в границах данных зон.

В Разделе 1 проекта собрана исходно-разрешительная документация, представлена схема расположения объектов культурного наследия и схема современного землепользования.

В Разделе 2 проекта представлены обосновывающие материалы. Они включают:

- исторические исследования и материалы исторической иконографии;
- анализ ранее разработанной документации по зонам охраны объекта

На момент подготовки данной экспертизы проходит согласование проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Выборга, разработанный в 2018 г. ООО «Добрый город». В соответствии с проектом квартал, в котором расположен исследуемый объект, а также смежные с ним по бульвару Кутузова кварталы отнесены к охранной зоне, режимами которой предусмотрен запрет на новое строительство за исключением случаев регенерации историко-градостроительной среды. Также к охранной зоне отнесена часть квартала напротив объекта культурного наследия (через бульвар Кутузова). Территория, расположенная южнее, отнесена к зоне регулирования застройки с высотным ограничением 18 м.

В предоставленном на экспертизу проекте применительно к отдельному объекту установлена обоснованность указанного разделения на охранную зону и зону регулирования застройки, а также проверена путём графических построений предложенная максимальная высотная отметка.

- историко-культурный опорный план рассматриваемой территории, отражающий основные элементы (как сохранившиеся, так и утраченные), характеризующие историко-культурную ценность объекта и прилегающей территории
- ландшафтно-композиционный и историко-градостроительный анализ территории с планом ландшафтно-композиционного анализа
- материалы фотофиксации и аэросъёмки с соответствующими схемами точек
- обоснование границ проектируемых зон, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам

В предоставленном на экспертизу проекте в охранную зону включена территория сложившейся застройки с преобладанием исторической. В охранную зону вошёл квартал, расположенный непосредственно напротив исследуемого объекта. Здесь расположены два выявленных объекта культурного наследия, границы которых на момент исследования не установлены, а также ценная историческая застройка, включённая в предмет охраны исторического поселения. Квартал формирует представление о характере застройки района на момент проектирования и возведения исследуемого объекта.

Границы зоны регулируемой застройки включают территорию, на которой преобладает поздняя застройка, оценённая в рамках ландшафтно-визуального анализа как диссонирующая. Также в границы зоны включён свободный участок, отведённый в соответствии с утверждённым генеральным планом под застройку среднеэтажными жилыми домами.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 12.09.2015 N 972, режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулируемой застройки предусматривает ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде в части высотных параметров объектов капитального строительства, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений.

При анализе разрезов по оси Крепостной ул. установлено, что застройка чётной стороны имеет малые отметки. Предложенная высотная отметка в 18 м обеспечивает незначительный разрыв между существующими и проектируемыми зданиями и не превышает высотной отметки исследуемого объекта культурного наследия.

В Разделе 3 представлена проект зон охраны, режимов использования территории и требований к градостроительным регламентам в границах предложенных зон (приведён в Приложении 6 к Акту государственной историко-культурной экспертизы).

По мнению экспертов, исторические и натурные исследования достаточны для принятия решения о границах зон охраны и требованиях к градостроительным регламентам. Предложения по установлению границ зоны охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зоны охраны обоснованы.

9. Обоснование вывода государственной историко-культурной экспертизы

По результатам рассмотрения экспертами представленной проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом» (Ленинградская обл., г. Выборг, Крепостная ул., 47)», шифр ПЗО/22-02, разработанной ООО «С. П. Бург и партнёры» в 2022 г., установлено следующее:

- 1) Проект представлен на экспертизу в полном объеме и удовлетворяет требованиям действующих норм, установленных Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

- 2) Рассмотрев представленные на экспертизу материалы проекта, экспертная комиссия отмечает полноту состава проекта, комплексный подход разработчика к решению поставленной задачи обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории; а также системный характер представленных материалов и научную обоснованность предлагаемых проектных решений.
- 3) Проект выполнен в соответствии с требованиями законодательства в областях охраны объектов культурного наследия, градостроительства и архитектуры, земельных отношений, и включает в себя необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию.
- 4) Приведенные в проекте материалы исторической иконографии и современной фотофиксации объекта культурного наследия и окружающей территории (в том числе исторические планы и карты) служат наглядной иллюстрацией к историко-градостроительному и визуальному анализу исследуемой территории, результаты которого представлены графическими материалами.
- 5) Предложенные проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия призваны обеспечить сохранность объекта в окружающей историко-градостроительной и природной среде, не противоречат требованиям законодательства об объектах культурного наследия, градостроительству и архитектуре, землепользованию, выполнены в соответствии с требованиями, установленными Положением о зонах охраны.
- 6) Результаты историко-культурных, натуральных (ландшафтно-визуальный анализ) и градостроительных исследований объекта культурного наследия стали основанием для подготовки предложений по установлению границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зоны охраны, обеспечивающих сохранность объекта культурного наследия, которые, по мнению экспертной комиссии, обоснованы и могут быть поддержаны. Экспертная комиссия считает возможным поддержать предлагаемые Проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны. Графическое обеспечение Проекта комиссия экспертов считает достаточным.

10. Вывод экспертизы:

О соответствии (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия:

установления границ территорий зон охраны и особых режимов использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом» по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 47;

требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом» по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Крепостная, д. 47.

Эксперты:

Председатель экспертной комиссии	В. Н. Николаева
Секретарь экспертной комиссии	И. В. Дубинин
Эксперт	Я. В. Губин

Дата оформления заключения экспертизы: 21 июля 2023 г.

11. Перечень приложений к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы:

Приложение № 1. Историческая справка

Приложение №2. Историческая иконография

Приложение № 3. Историко-культурный опорный план

Приложение № 4. Материалы фотофиксации

Приложение №5. Копии документов, предоставленных заказчиком

Приложение №6. Проект зон охраны объекта культурного наследия

Приложение №7. Копии договоров. Протоколы заседаний экспертной комиссии

Историческая справка

Исследуемый участок расположен в г. Выборге, в квартале, ограниченном Крепостной улицей бульваром Кутузова, Садовой улицей и Московским проспектом. Лицевой фасад здания-объекта культурного наследия выходит на Крепостную улицу, исторически носившую наименования: Верхняя улица (первоначальное, шведск. Övre gatan), улица Королевы (шведск. Drottning gatan), Екатерининская улица (финск. Katariinankatu, шведск. Katharinengatan), Замковая улица (финск. Linnankatu)¹. В период с 1861 г. и до Второй мировой войны исследуемый квартал входил в состав района Пантсарлахти, который на исторических картах и документах обозначался литерами PL или словом Pansarlahti.

В 1470-х гг. в период наместничества Эрика Аксельсона Тотта вокруг Выборга была возведена каменная крепостная стена с башнями. С развитием артиллерии высокие средневековые стены и башни города утратили оборонительное значение и в 1562 г. король Эрик XIV направил в Выборг архитектора фортификатора Андерса Моларе, который разработал план возведения новых укреплений, отвечающих уровню развития военной теории и практики эпохи раннего нового времени. При этом крепость была расширена на юго-восток. По плану А. Моларе была построена бастионная крепость — хорнверк (в переводе со шведского «рогатая крепость»). Рогатая крепость получила название из-за своей формы: два бастиона, соединенные тремя куртинами. Бастионы получили названия Эюряпя (так именовался один из древнейших уездов Карельского перешейка) и Панцерлак (фин. «Броня залива» - Pansalahti). Строительство новых укреплений и планировка городской застройки внутри крепости была закончена к концу 1580 г.²

Начиная с XVI в. Выборг рос и за пределами укреплений, однако предместья разрушались при пожарах, осадах и реорганизациях города. В XVII в. была проведена перепланировка центральной части города и заложена прямоугольная сетка улиц, в значительной степени сохранившаяся до настоящего времени. В этот период была проложена главная улица, получившая название улица Королевы в честь королевы Кристины³. В настоящее время именно эта планировочная ось носит название Крепостная улица. Однако часть улицы, на которой расположено исследуемое здание, в этот период ещё не существовала: крепостная стена (и соответственно граница города) находилась западнее современного Ленинградского проспекта.

После взятия Выборга российскими войсками в 1710 г. и перехода города в состав российского государства, за пределами крепости сложились Петербургский (на западе) и Выборгский (на востоке) форштадты, или предместья.

Однако заселение территории Петербургского форштадта шло неравномерно. Активнее всего заселялись участки вблизи Петербургской дороги (современное

¹ Акт по результатам ГИКЭ выявленного объекта культурного наследия "Жилой дом с магазинами, гаражом", расположенного по адресу: Ленинградская область, город Выборг, ул. Крепостная, д.47, с целью обоснования включения объекта в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. ООО "Научно-производственное и проектное объединение "СОЮЗСТРОЙРЕСТАВРАЦИЯ", СПб, 2016. Л. 12 Архив комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области. Инв. №1627-3.

² Кауппи У. Р., Мильчик М. И. Выборг - столица Старой Финляндии. Хельсинки, 1993. С. 140.

³ Неувонен П., Пеюхья Т., Мустонен Т. Выборг. Архитектурный путеводитель. СПб., 2006. С. 9-11.

Ленинградское шоссе), также осваивалась территория вдоль «дороги на Березовые острова» (в районе современной улицы Данилова, в направлении Приморского шоссе) (ил. 1). Обширная же территория между дорогами долгое время оставалась свободной от какой-либо застройки. Вплоть до второй половины XIX века центральная часть Петербургского форштадта практически не развивалась (ил. 2).

В 1861 г. был утвержден новый генеральный план города Берндта Отто Нюмальма. Согласно этому плану подлежали разборке средневековые стены, а также куртины и бастионы Рогатой крепости, засыпались рвы, выравнивались берега внутренних бухт и заливов, при этом активно развивались новые городские территории. План Нюмальма напрямую касался Петербургского форштадта, который получал регулярную квартальную планировку и нарезку на владельческие участки: квадратные или прямоугольные в плане. Екатерининская улица при этом продлевалась до Батарейной горы⁴.

В соответствии с планом О. Нюльмана территория квартала, в котором расположен исследуемый объект, была отнесена к городскому району Пантсарлахти (ил. 3). Район получил название по бастиону разбираемой крепости. Квартал был разбит на 6 квадратных в плане участков. Такое разделение сохранялось вплоть до 1910-х гг. (ил. 3, 8, 9). Участку, на котором расположено изучаемое здание, был присвоен номер 30.

К 1930 г. (ил. 10, 11) участок №30 был разделён на два, в результате чего территория, прилегающая к двухэтажному особняку (выявленный объект культурного наследия «Жилой дом б. Н. Ламметмаа», современный адрес бульвар Кутузова, 2) была отделена от территории, отведённой под строительство исследуемого здания. Угловой участок получил №30а, а занятый особняком - №30б (ил. 22а).

Сложный скально-болотистый ландшафт местности привёл к тому, что в первое время застройка Пантсарлахти велась неактивно⁵. План Выборга 1868 г. значительно более близок по содержанию к плану 1860 г., чем к проекту градостроительных преобразований 1861 г. (ср. ил. 2, 3, 4). Освоение участка №19 (расположен напротив исследуемого здания) началось в 1862 г., в связи с чем возникшую на нём усадьбу историки относят к самым старым дворам в этой части города⁶. В настоящее время комплекс имеет статус выявленного объекта культурного наследия (Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона (1862-1882), Крепостная ул. 42, 42а, бульвар Кутузова, 8)⁷.

Застройка участка №30 началась в 1880 г. и до начала 1920-х гг. была представлена исключительно деревянными одноэтажными домами. В национальном архиве г. Миккели

⁴ Кауппи У. Р., Мильчик М. И. Выборг - столица Старой Финляндии. Хельсинки, 1993. С.134.

⁵ Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы б. д. Эрикссона», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, 42, 42а, бульвар Кутузова, 8, с целью обоснования включения объекта в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. ООО «Темпл групп». СПб., 2017. Л. 20. Архив организации.

⁶ Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы б. д. Эрикссона», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, 42, 42а, бульвар Кутузова, 8, с целью обоснования включения объекта в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. ООО «Темпл групп». СПб., 2017. Л. 21-22. Архив организации.

хранятся проекты деревянных одноэтажных домов и служебных построек 1880 и 1891 гг. (ил. 14-16)⁸, а также планы 1920-х гг. (ил. 18, 19), фиксирующие, что к этому времени дома не были демонтированы⁹. Деревянная, преимущественно одноэтажная застройка преобладала и на территории всего района Пантсарлахти вплоть до конца 1930-х гг., о чём свидетельствуют как первичные источники: фотография 1890-х гг. и 1938 г. (ил. 31, 32), довоенная аэросъёмка (ил. 34), так и материалы градостроительных исследований: реконструкции плана Выборга на 1900 г. (ил. 7), макет Выборга по состоянию на 1939 г. (ил. 33).

Квартал, расположенный напротив здания по Крепостной, 47 представляет собой характерный пример такой застройки, тем более ценный, что в нём сохранились два усадебных комплекса, занимающих соседние участки. Речь идёт о выявленных объектах культурного наследия «Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона» (1862-1882), Крепостная ул., 42, 42 а, бульвар Кутузова, 8 и «Комплекс городской усадьбы б. Д. Мелся» (1881), Крепостная ул., 40а, 40б. По красной линии улицы расположены три деревянных одноэтажных жилых дома, в просветах между ними просматриваются остальные элементы усадебной застройки. В результате формируется целостное представление о характере градостроительного окружения исследуемого объекта культурного наследия на момент его строительства.

В 1921 г. для владельца участка №30 П. Утила выполнил проект кирпичного двухэтажного особняка, выходящего лицевым фасадом на совр. бульвар Кутузова (ил. 17)¹⁰. Здание сохранилось до настоящего времени и в 1989 г. было включено в перечень выявленных объектов культурного наследия с наименованием «Жилой дом б. Н. Ламметмаа», по имени владельца участка на момент строительства. Современный адрес - бульвар Кутузова, 2. Остальная застройка на участке вплоть до 1937 г. оставалась деревянной.

В 1937 г. архитектором Вяйне Кейняненом был выполнен проект комплекса из двух каменных многоквартирных домов в стиле конструктивизм (ил. 20-28)¹¹. Один из них, 5-этажный, выходил лицевым (протяжённым) фасадом на совр. Крепостную ул.; второй, 7-этажный, на совр. бул. Кутузова. Под строительство была выделена северо-восточная часть участка, обозначавшаяся номером 30а (ил. 22).

Хотя дома 47 и 49 проектировались как единый архитектурный ансамбль (ил. 21, 32), они имеют различный охранный статус. Дом 47 является объектом культурного наследия регионального значения, тогда как дом 49 охраняется только как исторически ценный градоформирующий объект в составе предмета охраны исторического поселения. Причём в соответствующем документе точная датировка и авторство В. Кейнянена указаны только для дома 47, соседний же датирован 1930-ми, архитектор не указан¹².

Обращает на себя внимание, что Вяйне Кейнянен следовал принципам

⁸ MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2211-2213.

⁹ MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2220, 2221.

¹⁰ MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2215.

¹¹ MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2222-2229.

¹² Приказ Минкультуры России от 20.01.2015 N 119 "Об утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области". Приложение №2.

ансамблевости даже при разработке планировочного решения. Композиционным акцентом в планировке обоих зданий является размещённая в центральной части лестница, в проекции представляющая собой полуэллипс, с лифтовой шахтой по центральной оси (ил. 27-28).

Наряду с двумя жилыми зданиями, проектом было предусмотрено строительство во дворе, за домом 47, гаража, обозначенного на листе проекта под литерой С (ил. 22 в центре, справа)¹³. По проекту 1938 г. (ил. 29) гараж был удлинён и оборудован санузлом, получив близкие к современным габариты плана¹⁴. В наименовании объекта культурного наследия «Дом жилой с магазинами, гаражом» постройка фигурирует, однако план границ сформирован по обрезу фундамента жилого дома. В одной из редакций историко-культурной экспертизы, обосновывающей включение объекта в Единый государственный реестр, имеется предложение о сокращении наименования в связи с не включением гаража в границы объекта¹⁵. В списках предмета охраны исторического поселения г. Выборга гараж как самостоятельный объект не фигурирует, однако учтён на схеме предмета охраны¹⁶.

В 1938 г. был выполнен проект пристройки магазинов к двум соседним фасадам домов 47 и 49. Пристройки имели симметричное относительно оси въезда во двор архитектурное решение (ил. 30)¹⁷.

В 1939 г. по проекту архитекторов Р. Юпоя и М. Мартикайнен-Юпоя напротив комплекса В. Кейнянена был построен 7-этажный жилой дом (совр. адрес бульвар Кутузова, 9), также решённый в приёмах конструктивизма.

В итоге к концу 1930-х над одно-двухэтажной, преимущественно деревянной застройкой района Пантсарлахти сформировалась система высотных акцентов, включая описанные здания и каменные жилые дома начала XX в.: Жилой дом В. Хуиту (бульвар Кутузова, дом 10), Жилой дом с магазинами акционерного общества «Арина» (пр. Ленина, дом 7), Жилой дом (бульвар Кутузова, 31). Перечисленные здания начала XX в. сейчас имеют статус объектов культурного наследия, однако их роль высотных акцентов в значительной степени нивелирована поздней многоэтажной застройкой.

Массовая застройка Пантсарлахти началась в 1960-е гг. (ил. 35). В 1979 г. у в соседнем квартале был построен жилой дом для работников Выборгского порта¹⁸ (бульвар Кутузова, 11). Появление протяжённого 10-11-этажного здания крайне негативно сказалось на обзоре комплекса от подножья Батарейной горы (ил. 36).

Между 2005 и 2011 г. (ил. 12-13) началось строительство 9-14 этажного жилого комплекса, занявшего весь периметр исследуемого квартала. В результате была утрачена

¹³ MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2224.

¹⁴ MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2230.

¹⁵ Акт по результатам ГИКЭ выявленного объекта культурного наследия "Жилой дом с магазинами, гаражом", расположенного по адресу: Ленинградская область, город Выборг, ул. Крепостная, д.47, с целью обоснования включения объекта в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. ООО " Научно-производственное и проектное объединение "СОЮЗСТРОЙРЕСТАВРАЦИЯ", СПб, 2016. Л. 9. Архив комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области. Инв. №1627-3.

¹⁶ Приказ Минкультуры России от 20.01.2015 N 119 "Об утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области". Приложение №3.

¹⁷ MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2231

¹⁸ Неувонен П., Пеюхья Т., Мустонен Т. Выборг. Архитектурный путеводитель. СПб., 2006. С. 94.

возможность закрепить на местности историческую нарезку на владельческие участки. Агрессивное архитектурное решение и массивная композиция негативно повлияли на восприятие объекта культурного наследия. Из-за масштабного пятна застройки современного комплекса, здание 1937 г. с большинства обзора просматривается именно на его фоне.

В 2018 г. «Дом жилой с магазинами, гаражом» включён в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Перечень использованных источников.

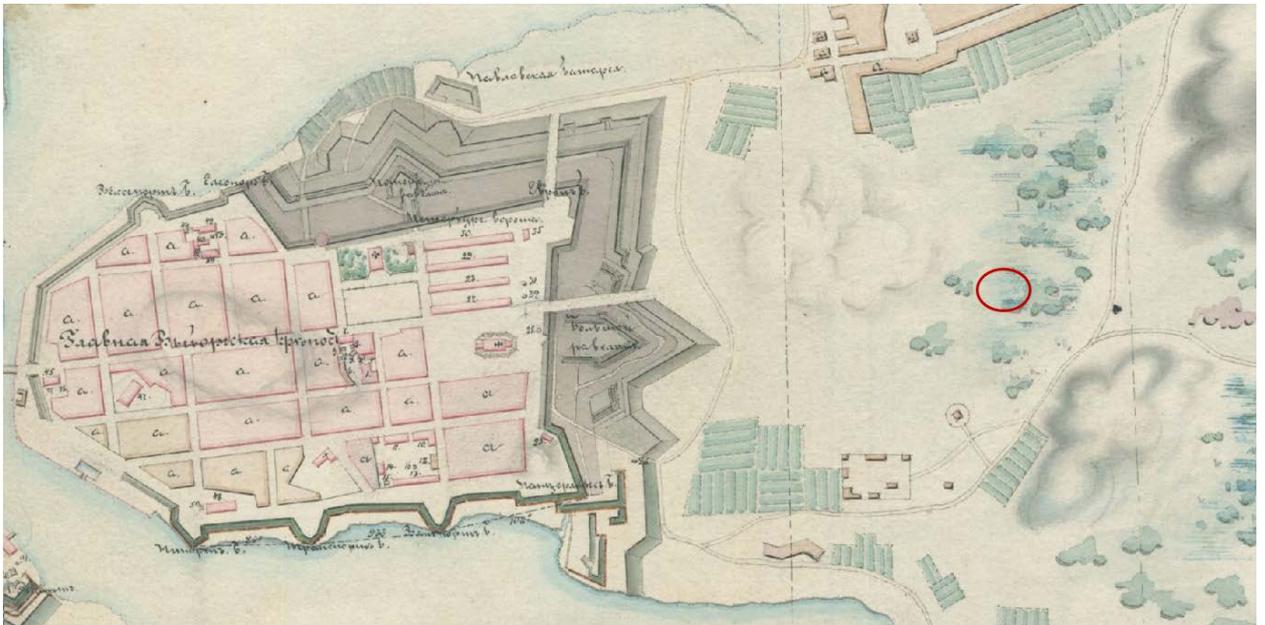
- 1) MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, №2211-2233¹⁹
- 2) Акт по результатам ГИКЭ выявленного объекта культурного наследия "Жилой дом с магазинами, гаражом", расположенного по адресу: Ленинградская область, город Выборг, ул. Крепостная, д.47, с целью обоснования включения объекта в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. ООО "Научно-производственное и проектное объединение "СОЮЗСТРОЙРЕСТАВРАЦИЯ", СПб, 2016. Архив комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области. Инв. №1627-3.
- 3) Приказ Минкультуры России от 20.01.2015 N 119 "Об утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения федерального значения город Выборг Ленинградской области". Приложение №3.
- 4) Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Комплекс городской усадьбы б. д. Эрикссона», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, 42, 42а, бульвар Кутузова, 8, с целью обоснования включения объекта в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. ООО «Темпл групп». СПб., 2017. Архив организации.
- 5) Кауппи У. Р., Мильчик М. И. Выборг - столица Старой Финляндии. Хельсинки, 1993.
- 6) Макет Выборга 1939 года. Юха Ланкинен, 1995. Музей Южной Карелии, Лаппенранта.
- 7) Неувонен П., Пеюхья Т., Мустонен Т. Выборг. Архитектурный путеводитель. СПб., 2006.
- 8) Финский цифровой архив. <https://finna.fi/Record/lappeenrannanmuseot.4E65636C-C0A4-460D-8F6E-2A9E61F6E241>
- 9) Фотографическая память. Выборг на фотографиях 1940-х – 1960-х годов. Каталог выставки. Выборг, 2020.

¹⁹ MMA – провинциальный архив г. Миккели. Доступ к цифровым копиям единиц хранения: https://astia.narc.fi/uusiastia/kortti_aineisto.html?id=1672878986

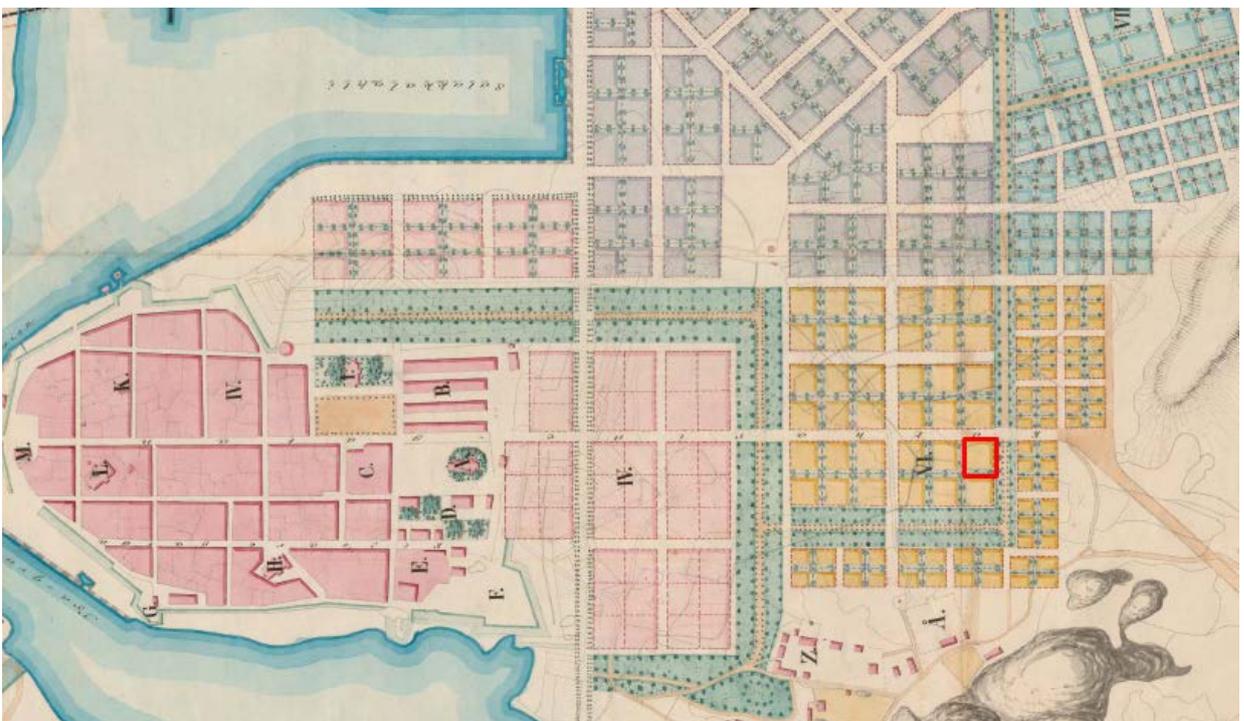
Историческая иконография



1. План губернского города Выборга с его портом и предместьями, сочиненный в 1799 году. Фрагмент. К востоку от крепости (на плане – справа вверху и внизу) - Петербургский форштадт. Интернет-архив исторических карт <http://www.etomesto.ru/>



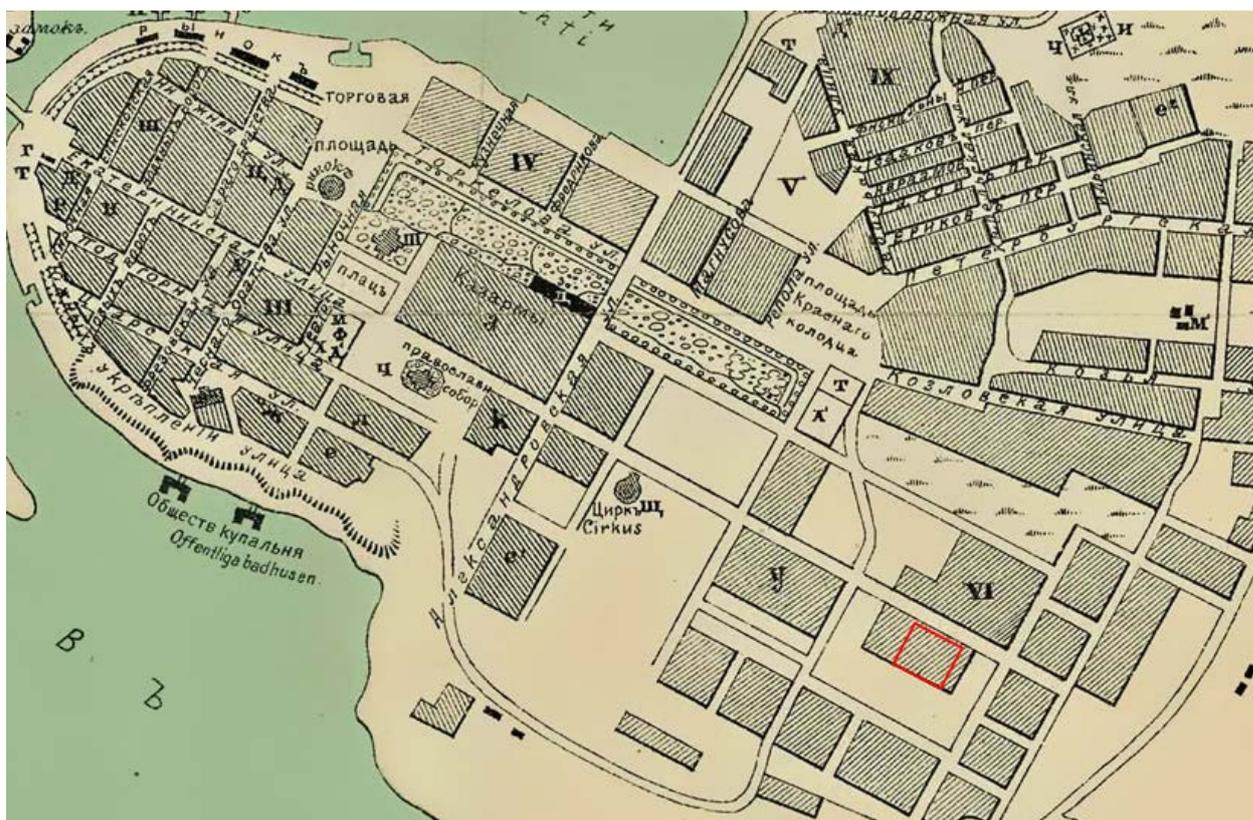
2. Генеральный план Выборгской крепости с окружающей местностью на расстоянии в полторы версты. 1860. Фрагмент. Красным показано примерное местоположение исследуемого здания. Интернет-архив исторических карт <http://www.etomesto.ru/>



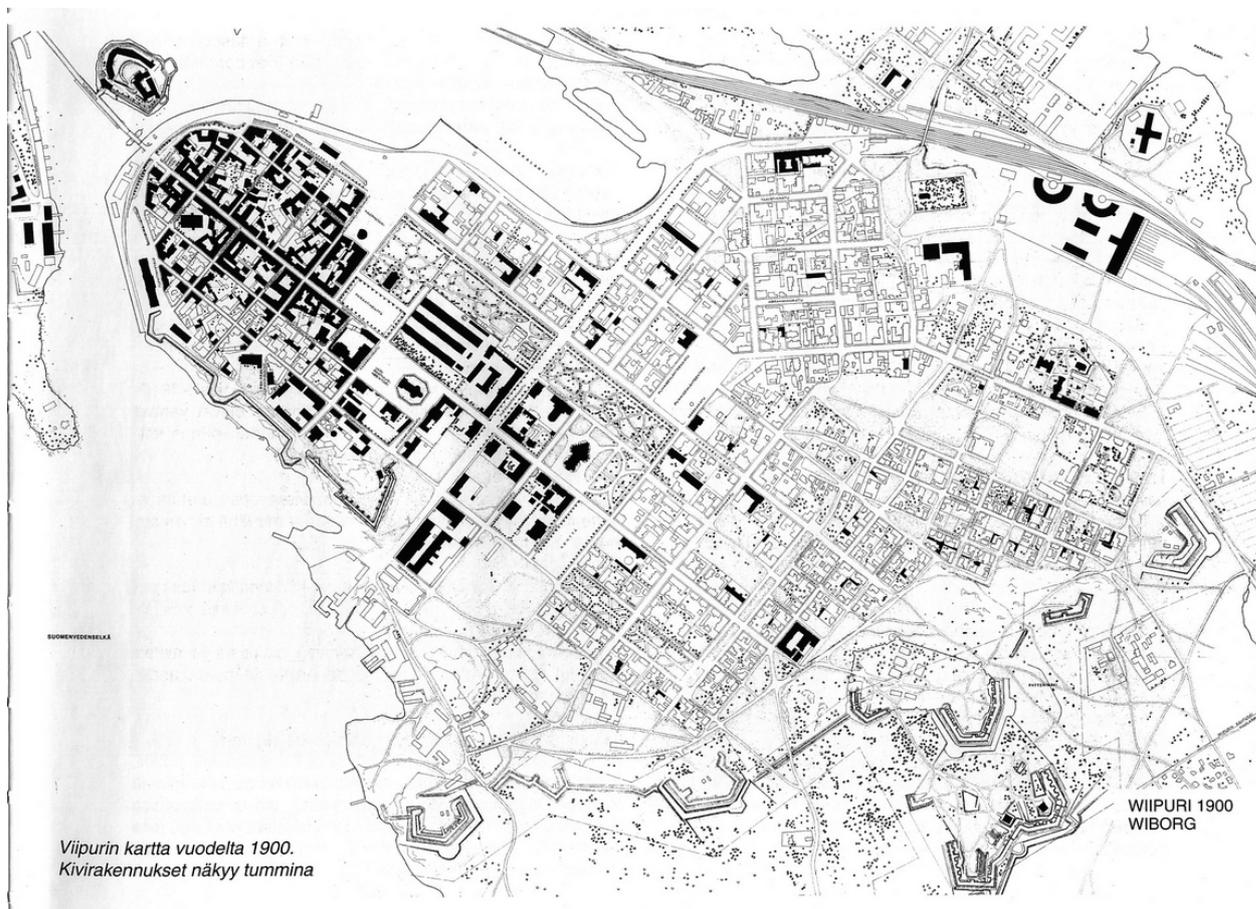
3. План-карта Выборга. 1861. Фрагмент. Жёлтой заливкой и номером VI в легенде соответствует район Партсарлахти. Красным выделен исследуемый владельческий участок. Интернет-архив исторических карт <http://www.etomesto.ru/>



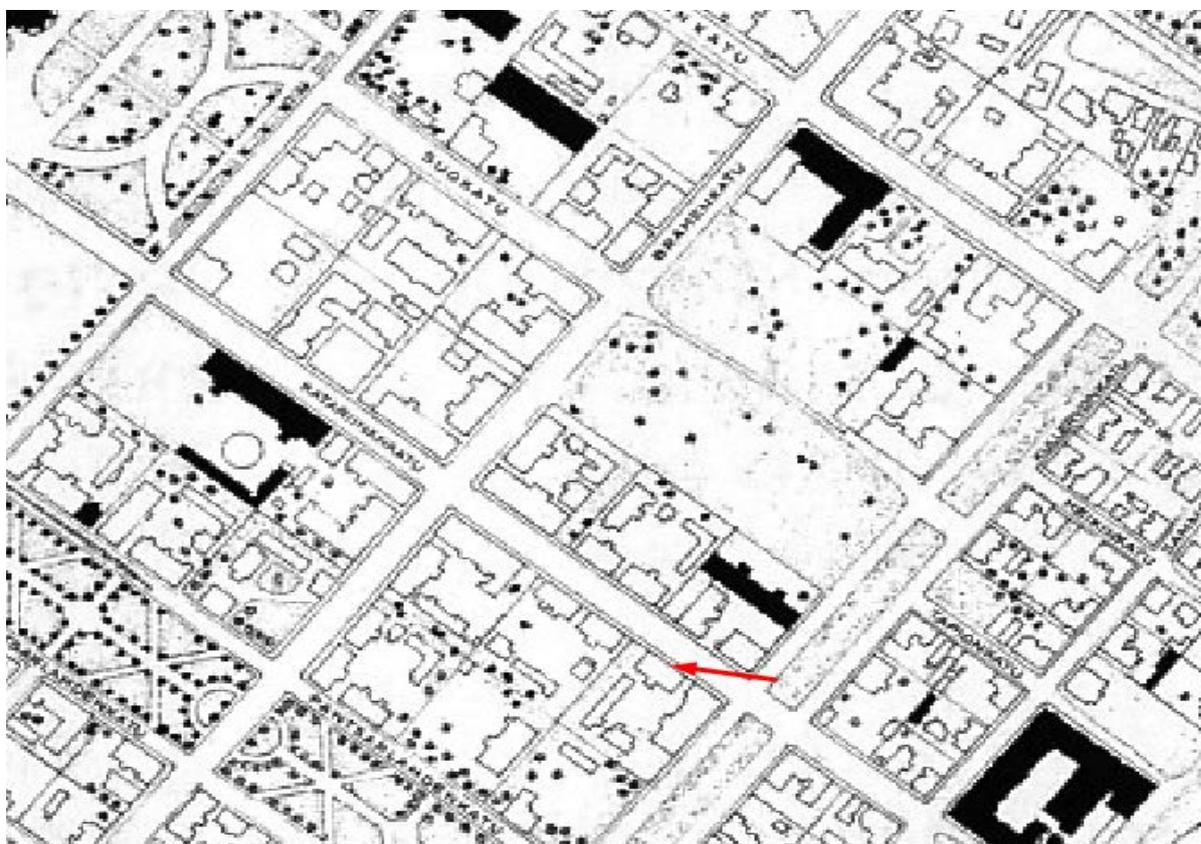
4. Генеральный план Выборгской крепости с показанием на оном расположения форштадтов. 1868. Фрагмент. Красным показано примерное местоположение исследуемого здания. Интернет-архив исторических карт <http://www.etomesto.ru/>



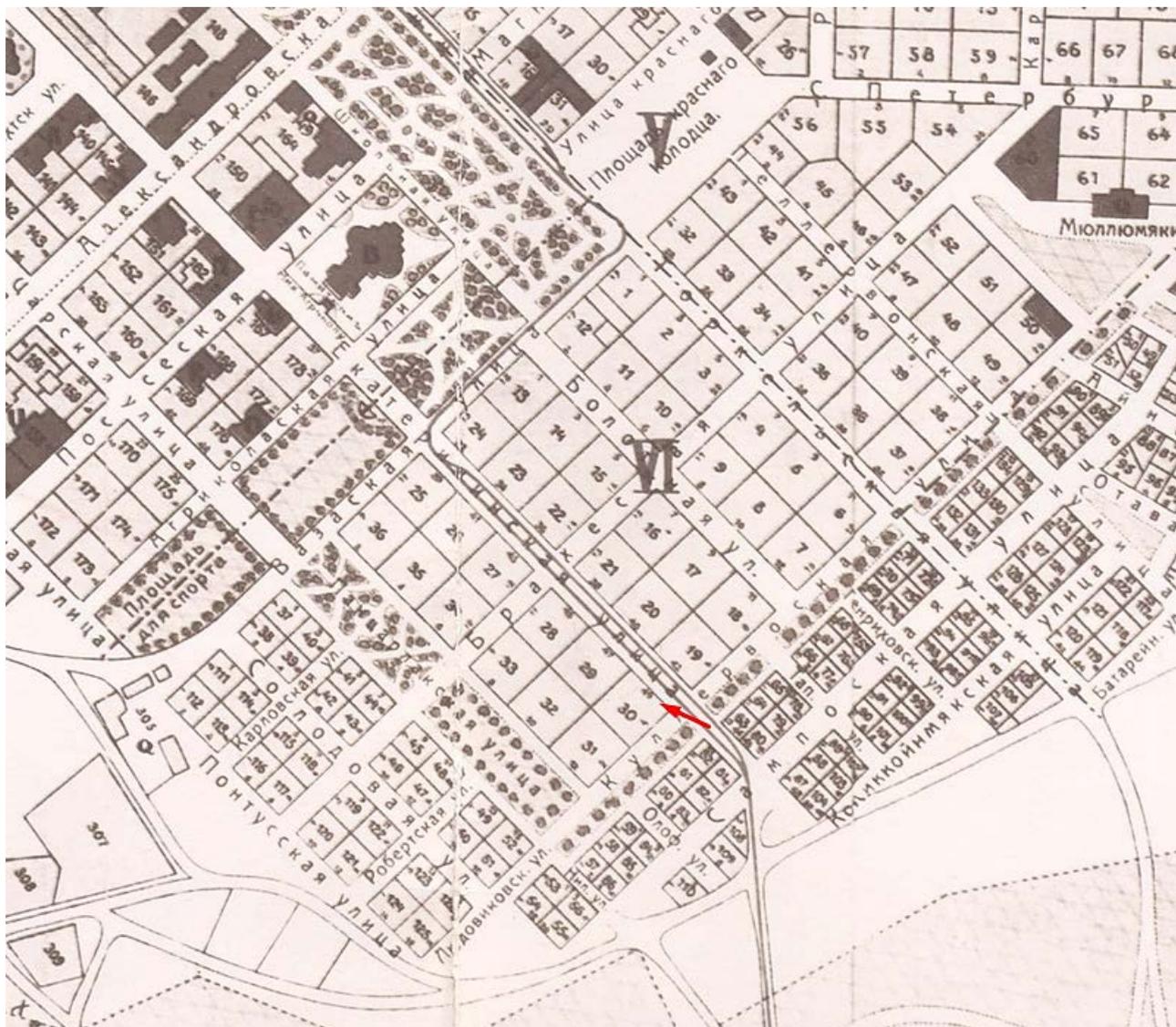
5. План г. Выборга и его ближайших дачных окрестностей, с парком Монрепо. Сост. Н. Федотов. 1887. Фрагмент. Красным показано примерное местоположение исследуемого здания. Интернет-архив исторических карт <http://www.etomesto.ru/>



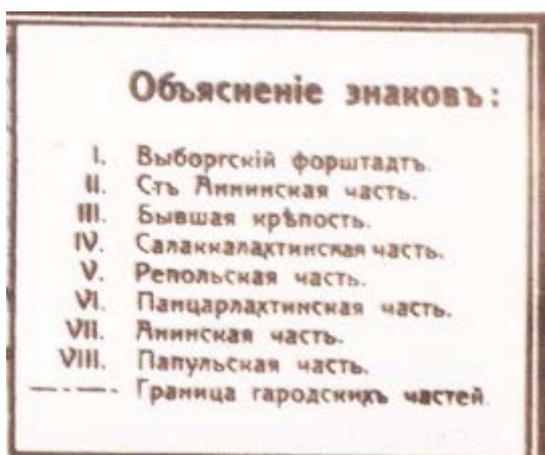
6. Реконструкция плана Выборга на 1900 г. Проект «Виртуальный Выборг». <https://virtuaaliviipuri.fi/ru>

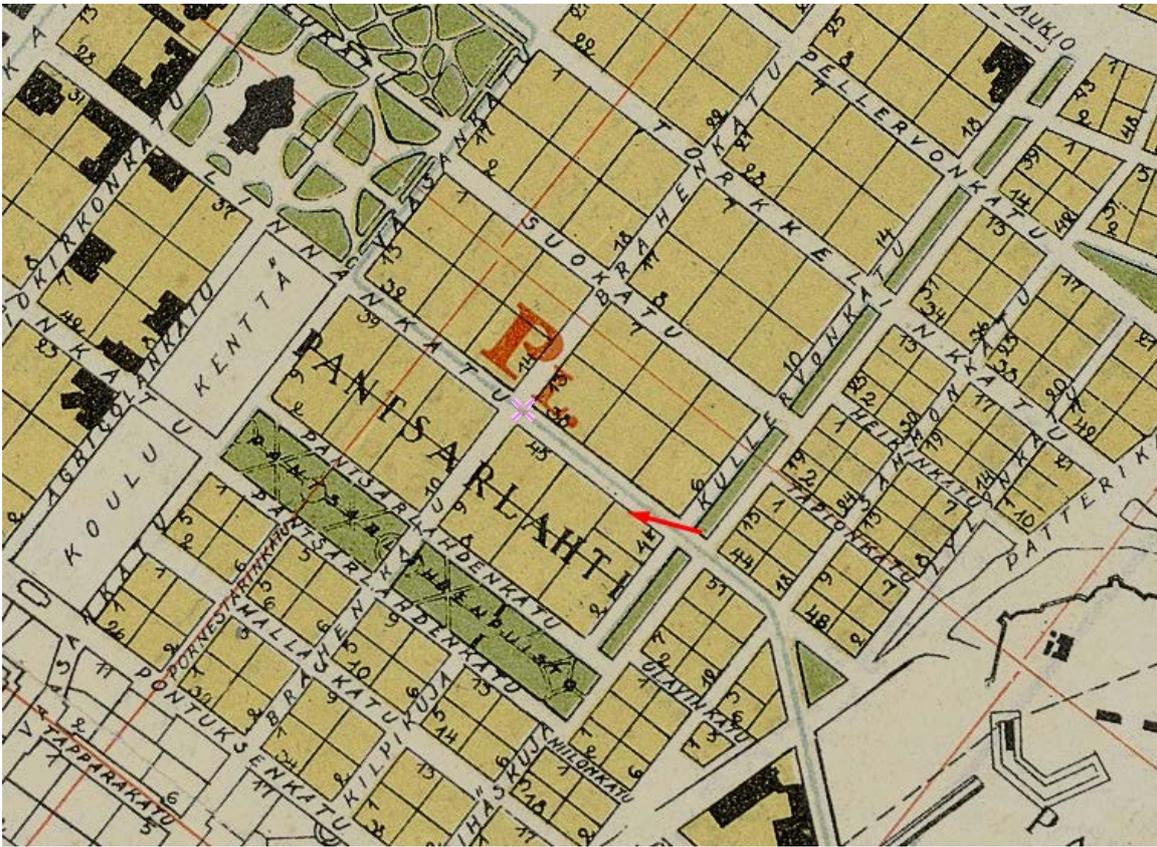


7. Реконструкция плана Выборга на 1900 г. Фрагмент. Заливка фиксирует существовавшие на 1900 г. каменные строения. Стрелкой показано местоположение исследуемого здания. Проект «Виртуальный Выборг». <https://virtuaaliviipuri.fi/ru>



9. Карта города Выборг. 1915. Стрелкой показано местоположение исследуемого здания. Интернет-сообщество «Выборг. Как это было». https://vk.com/album-281469_60812851

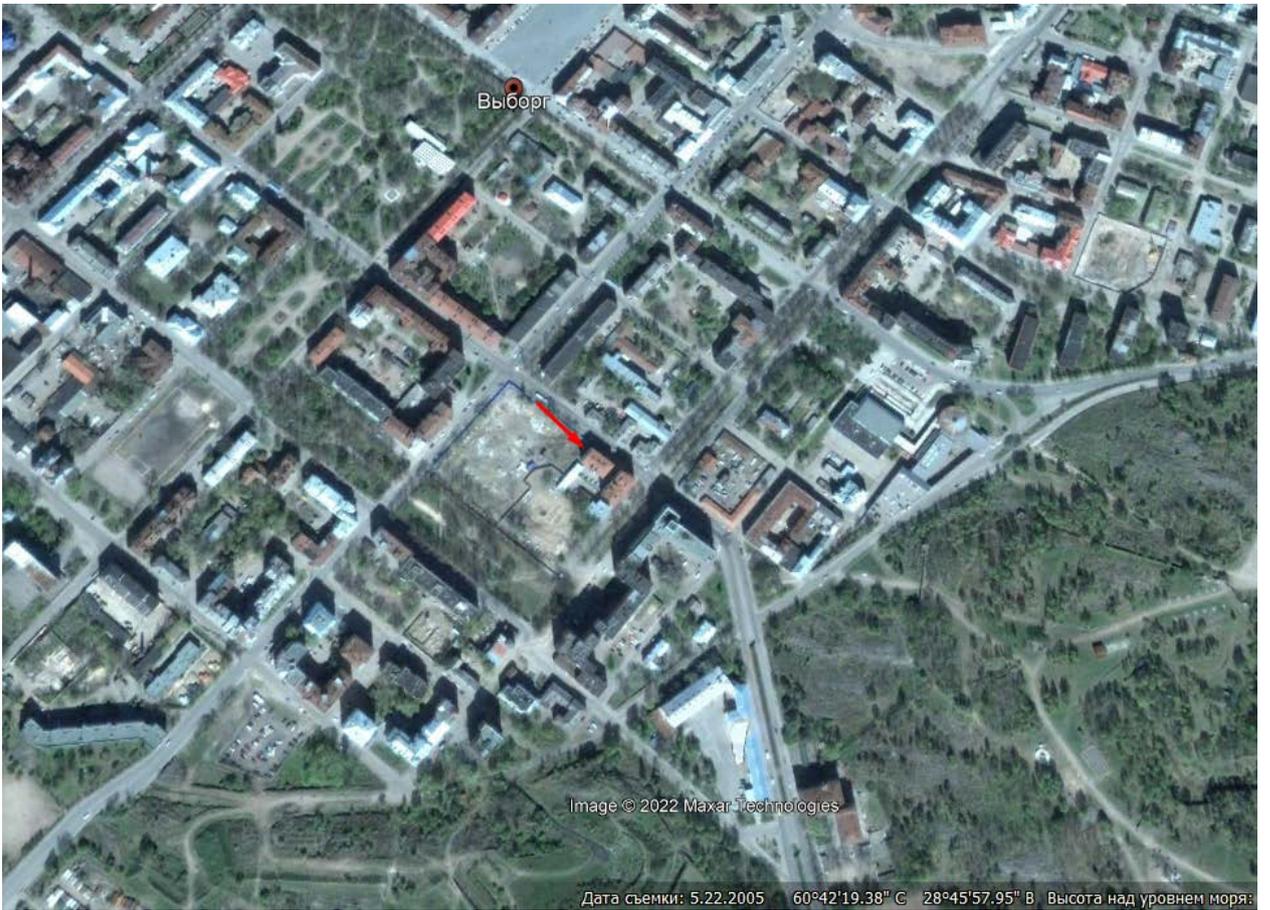




10. Карта Выборга. 1930. Автор: Отто-Иивари Меурман. Стрелкой показано местоположение исследуемого здания. Интернет-архив исторических карт <http://www.etomesto.ru/>



11. Реконструкция плана Выборга на 1939 г. Фрагмент. Заливка фиксирует существовавшие на 1939 г. каменные строения. Стрелкой показано местоположение исследуемого здания. Проект «Виртуальный Выборг». <https://virtuaaliviipuri.fi/ru>



12. Спутниковая съёмка Google. 2005. Стрелкой показано исследуемое здание.



13. Спутниковая съёмка Google. 2011. Стрелкой показано исследуемое здание.

Plan och facadeutritning till bönings-
och uthus i tomten N: 30 i Pant-sar-
laks stadsdel af Helsingfors stad.

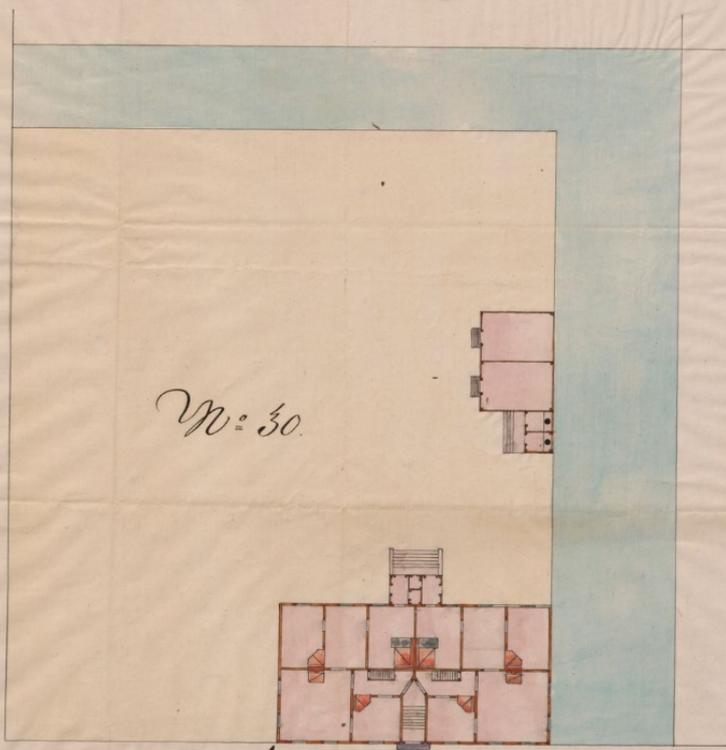
Uppgjordt år 1880

Architekt Herr Fröjdlund

Byråchef H. Odén

Pant-sar-laks stadsdel	N: 31	N: 32	N: 33	N: 34
	N: 35	N: 36	N: 37	N: 38
	Pant-sar-laks stadsdel			
	N: 19	N: 20	N: 21	

Pant-sar-laks stadsdel



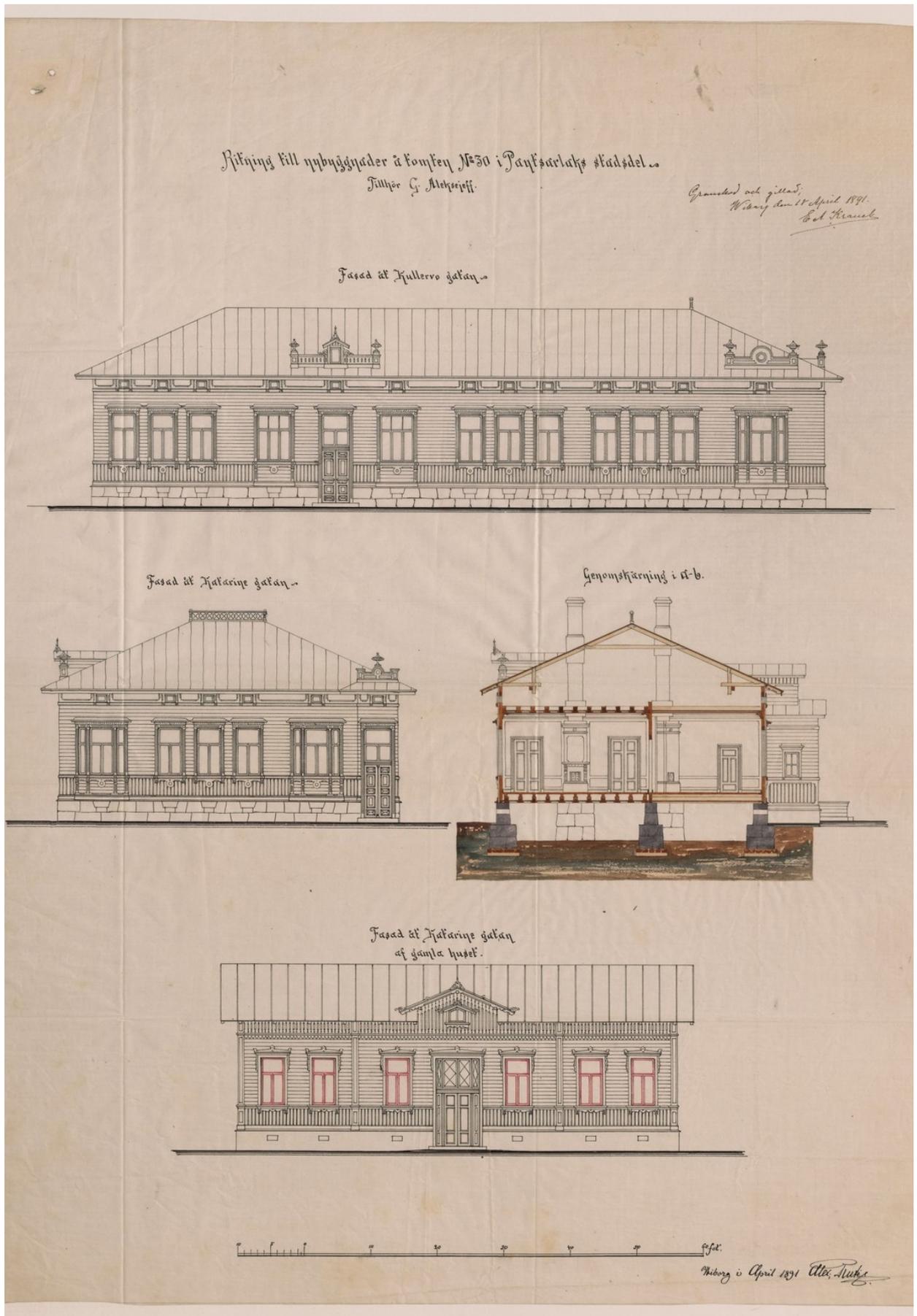
Pant-sar-laks stadsdel

Facade längs A.B.

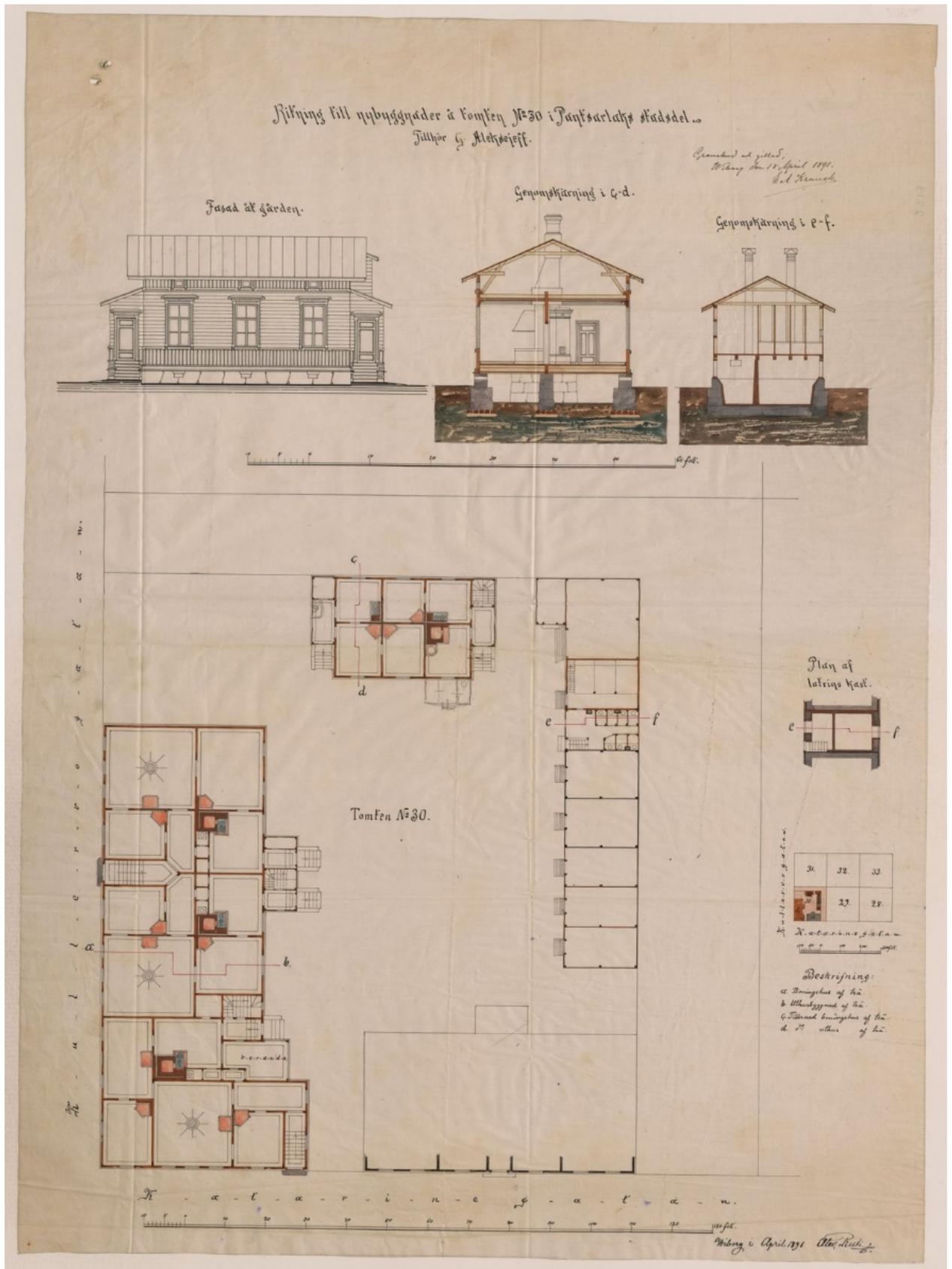


0 10 20 30 40 50 fot.

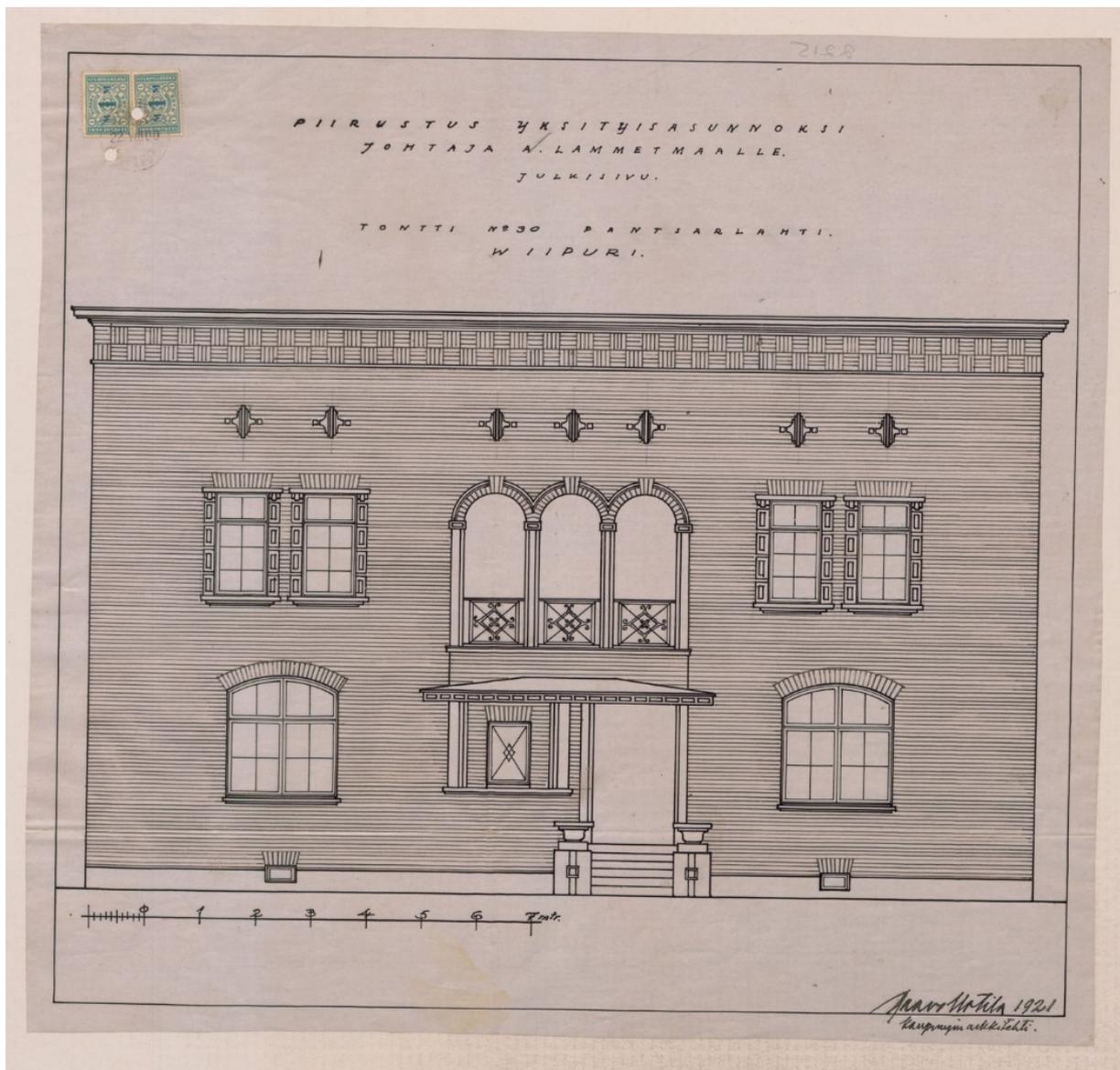
14. Projekt застройки участка Пантсарлахти №30, фасад жилого дома, выходящий на совр. Крепостную ул. 1880. MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2211.



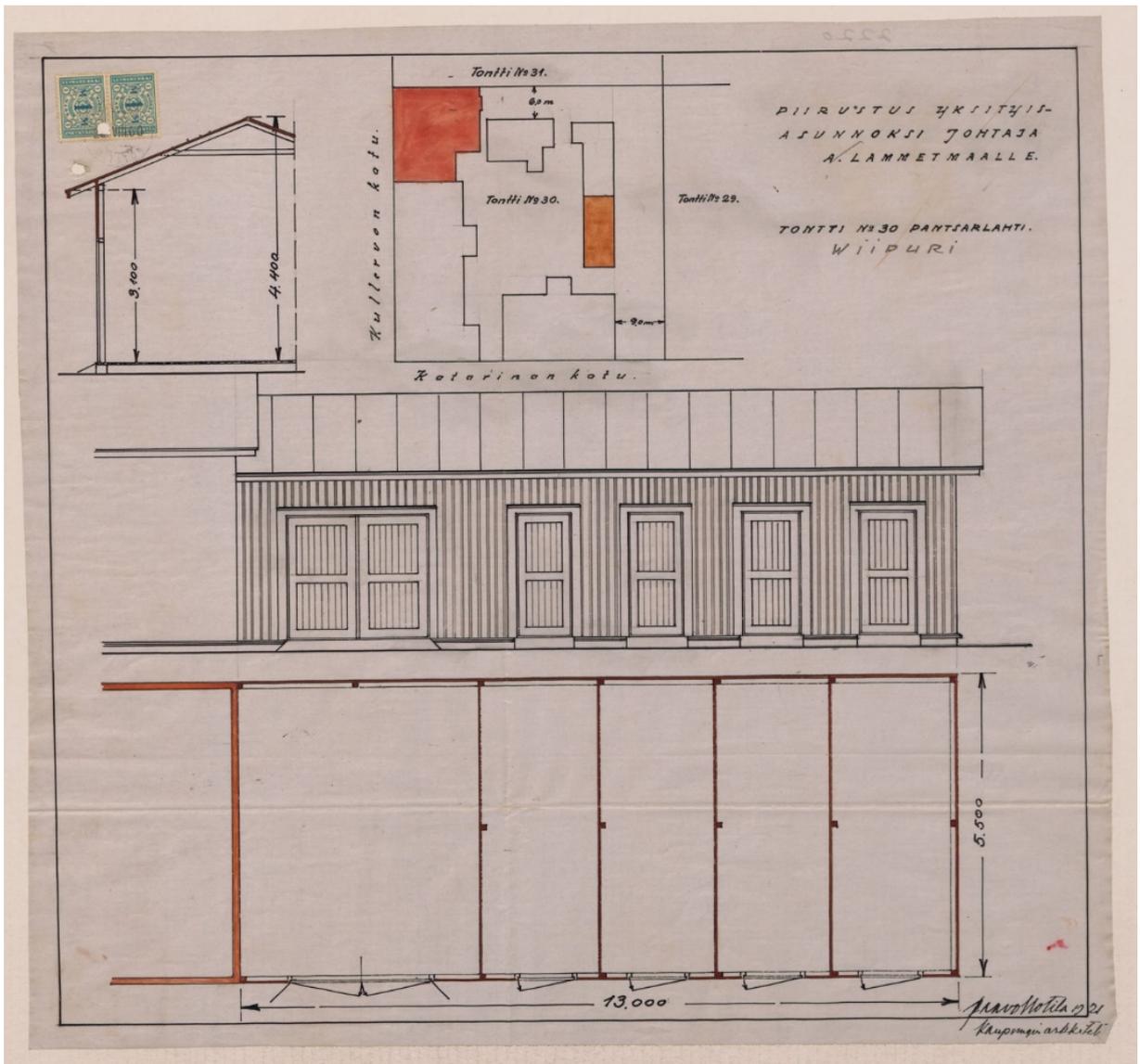
15. Проект застройки участка Пантсарлахти №30: фасады и разрез нового жилого дома, проект замены оконных заполнений в существующем здании (на чертеже внизу). 1891 г. MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2212.



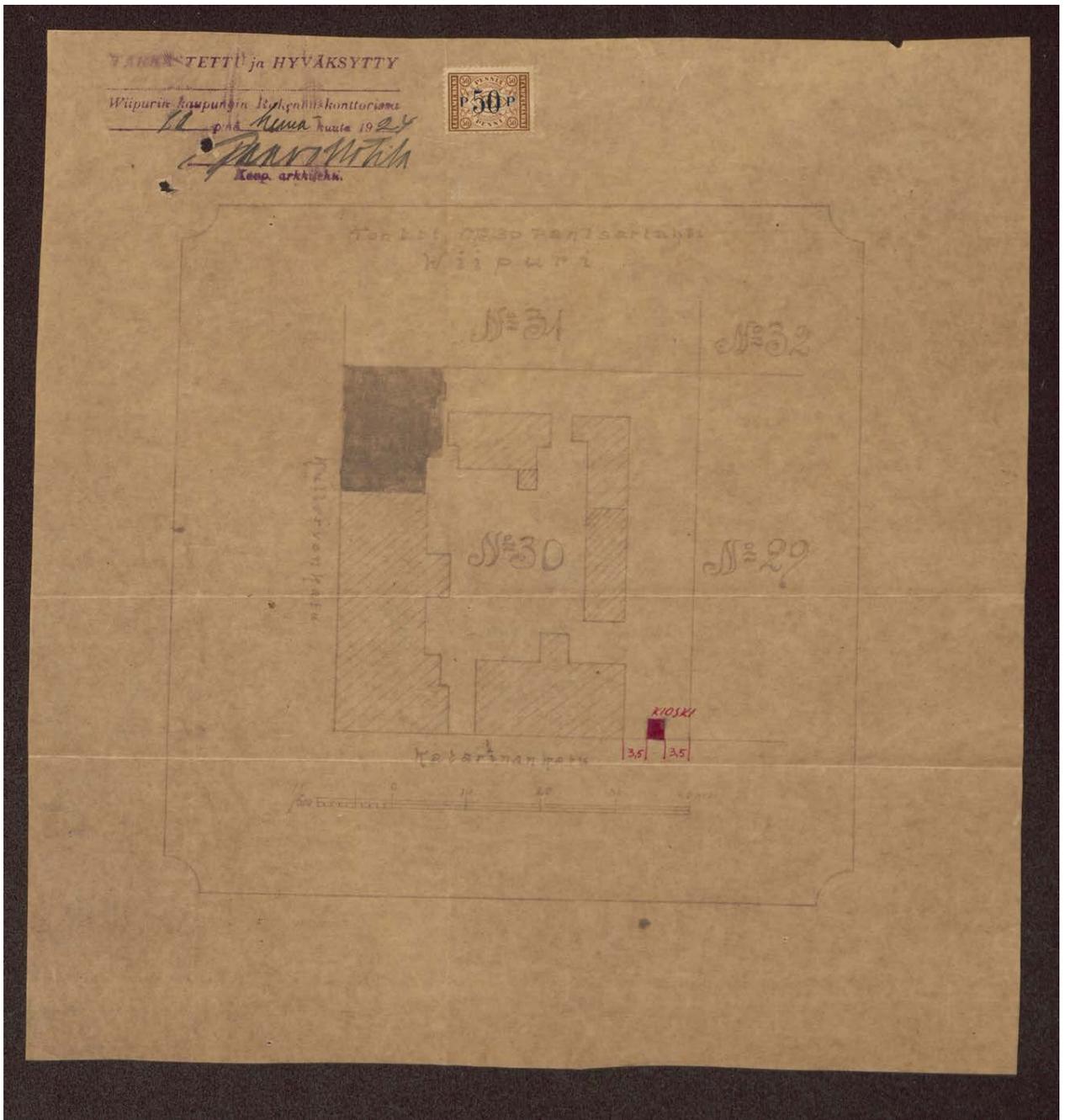
16. Проект застройки участка Пантсарлахти №30: фасад и разрез флигеля (вверху слева), разрез пристройки к служебному корпусу (вверху справа), поэтажные проектируемых построек, включая жилой дом. 1891. MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2213.



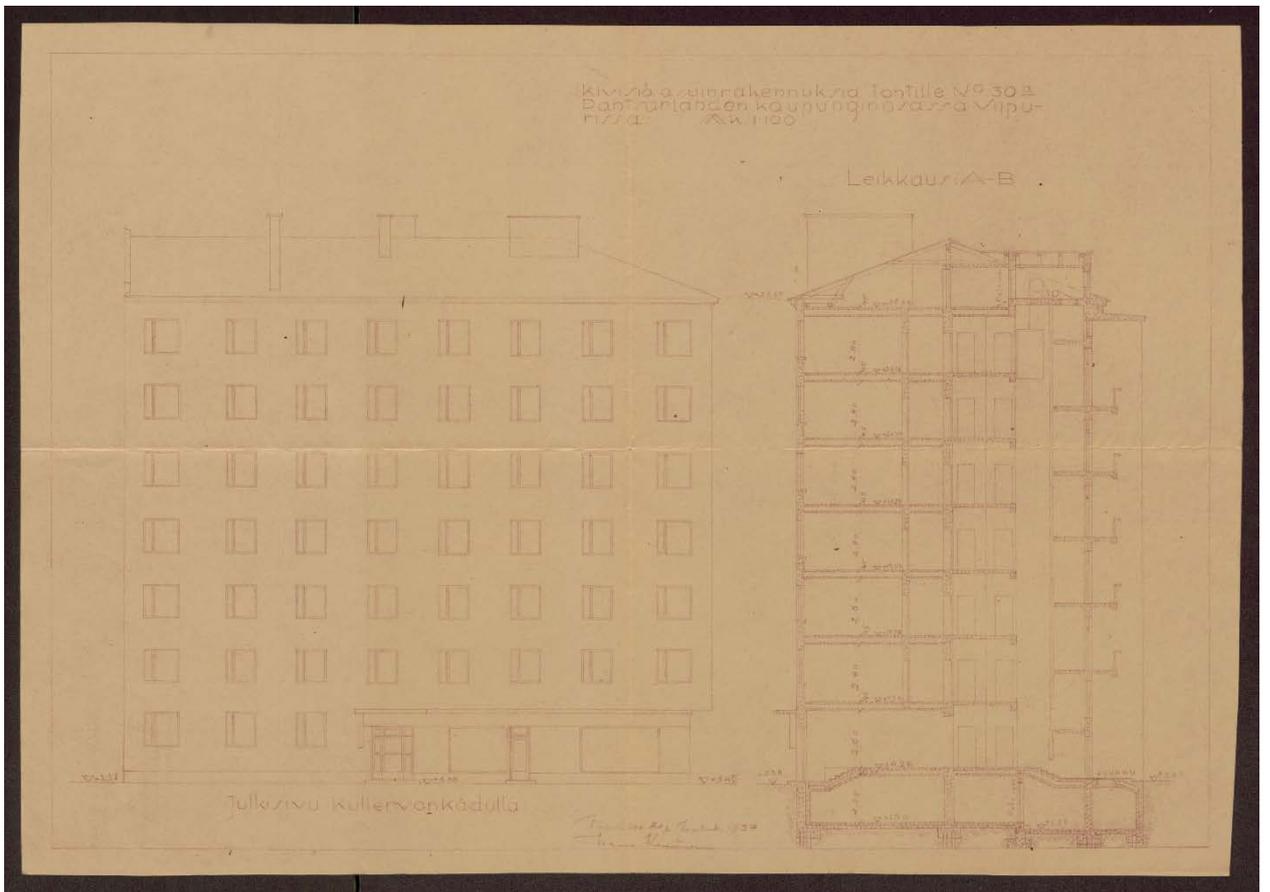
17. Фасад особняка А. Ламметмаа. 1921. ММА, Виipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2215.



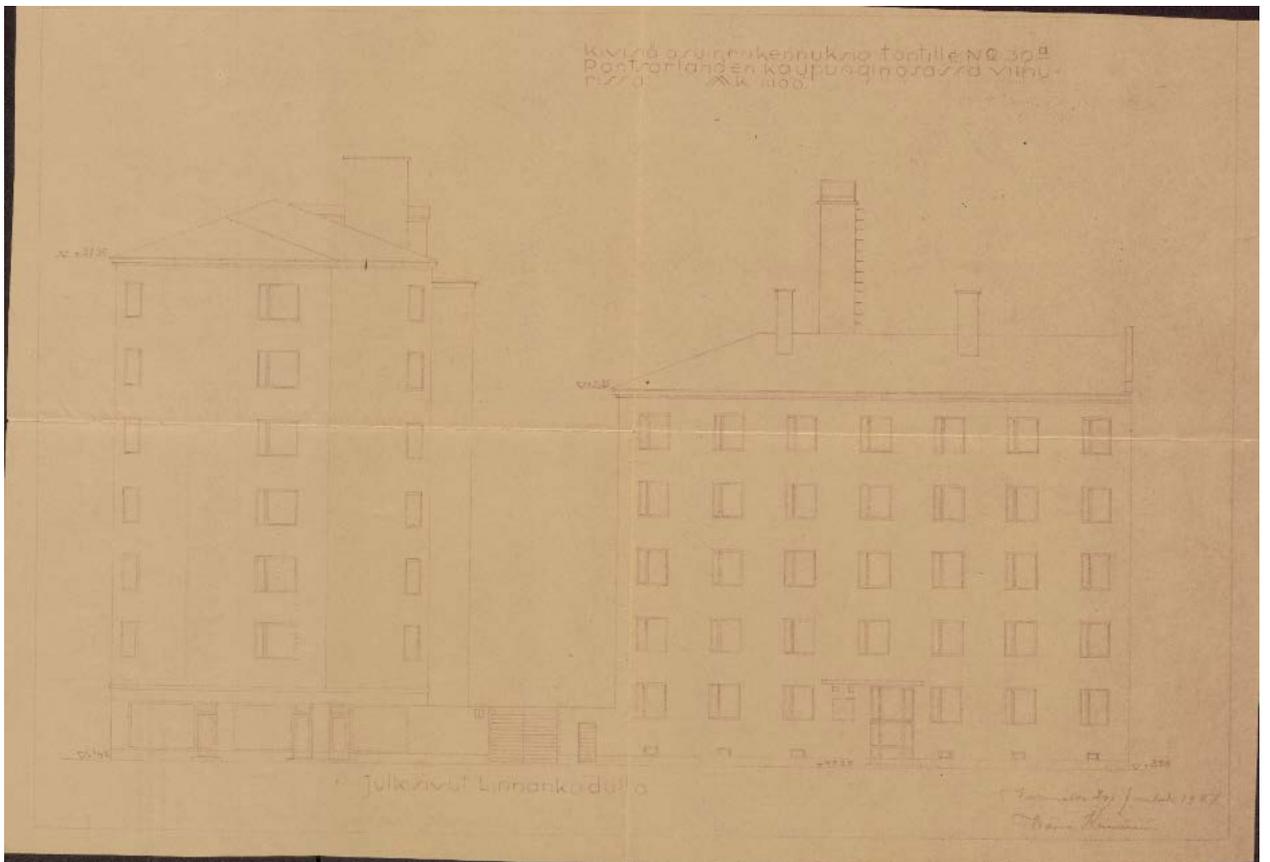
18. Проект застройки участка А. Ламметмаа. На схеме участка красным показан проектируемый особняк (вдоль совр. бульвара Кутузова) и пристройка к служебному корпусу (в глубине участка) 1921. MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2220.



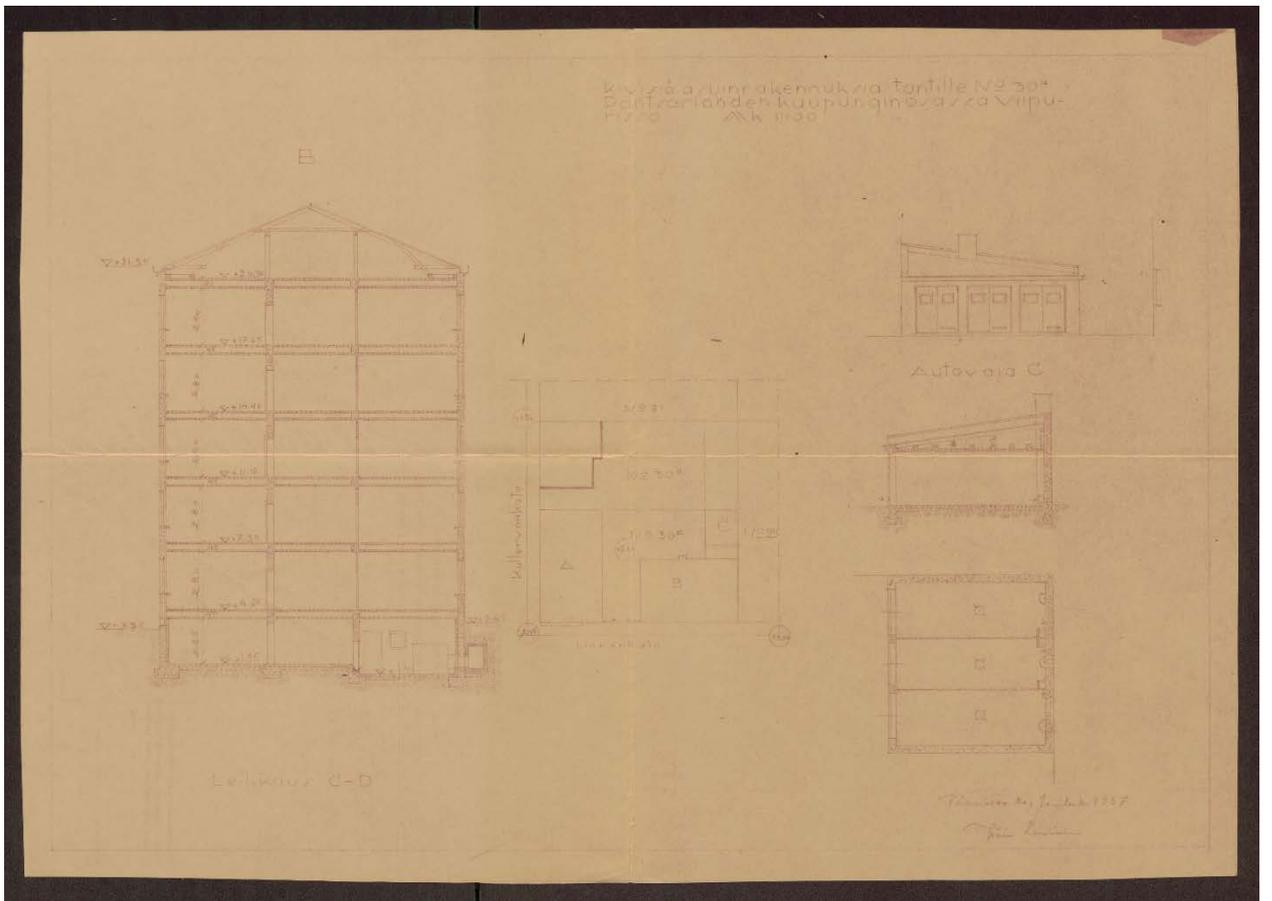
19. План участка Пантсарлахти №30. 1927. Сплошной заливкой показано существующее каменное здание, штриховкой – деревянные, красным – проектируемый киоск. MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2221.



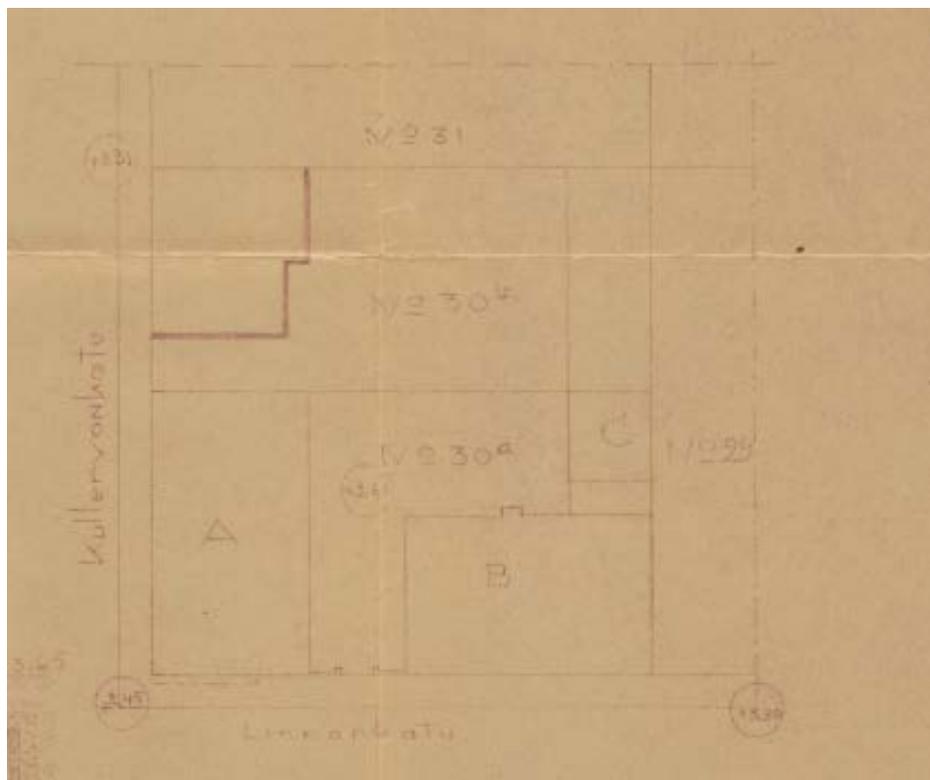
20. Фасад и разрез жилого дома по адресу Крепостная ул., 49 (фасад по совр. бульвару Кутузова). 1937. ММА, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2222



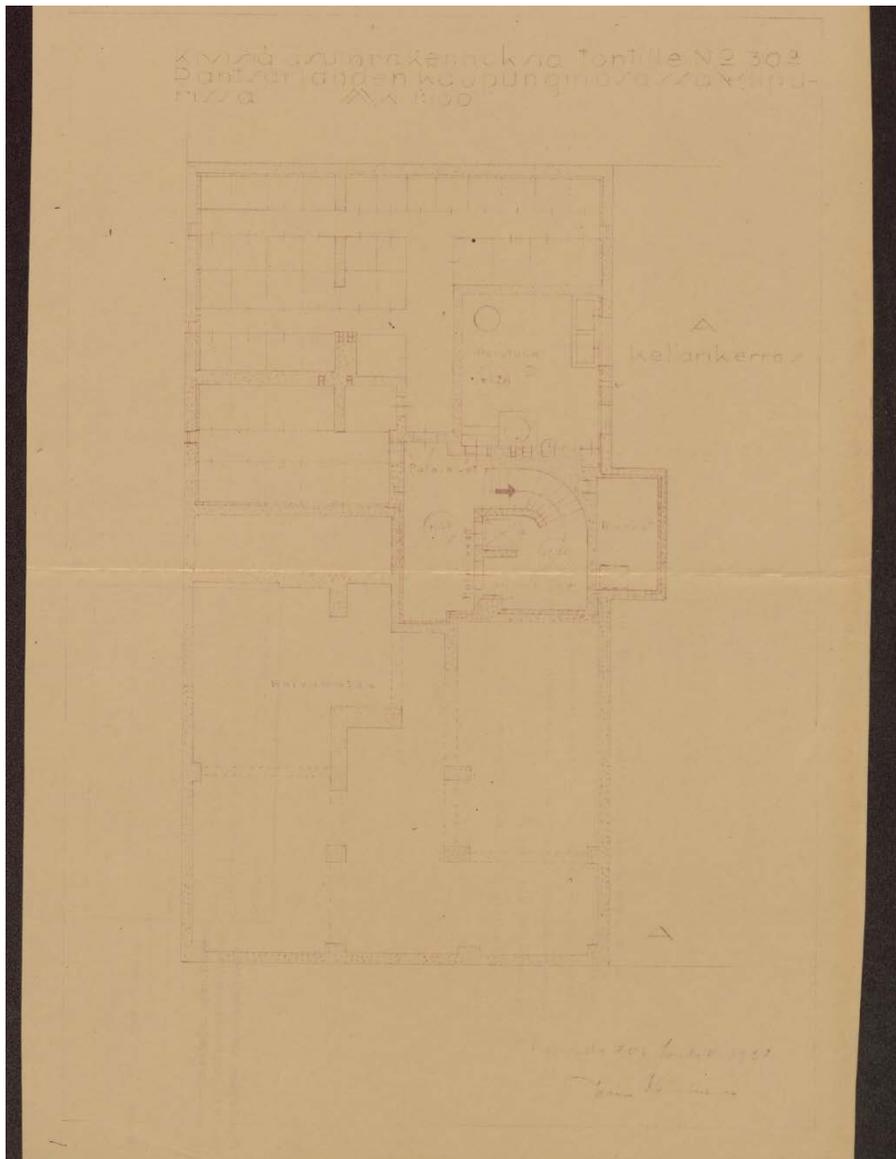
21. Жилые дома по адресу Крепостная ул., 47 и 49. Фасады по Крепостной ул. 1937. ММА, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2223



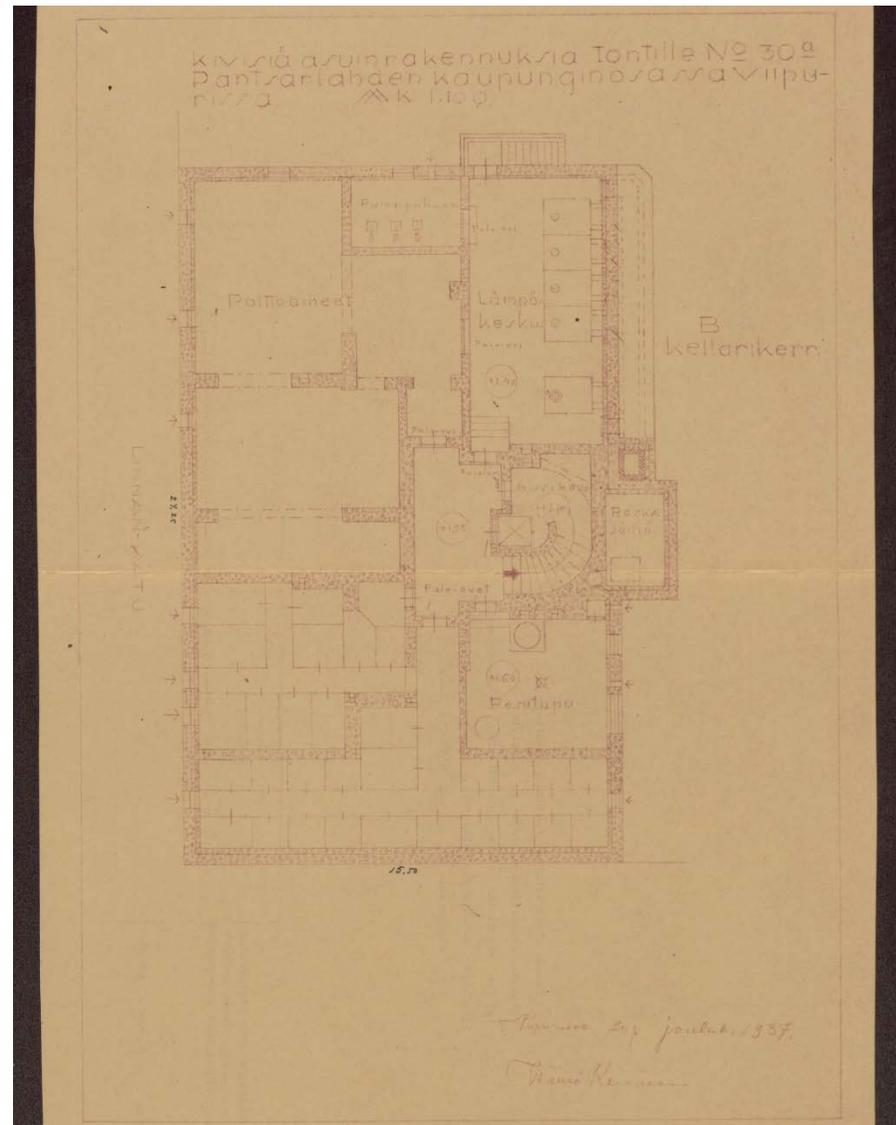
22. Разрез дома по адресу Крепостная ул., 47 (лит. В на плане), план, фасад и разрез гаража (лит. С на плане). 1937. ММА, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2224.



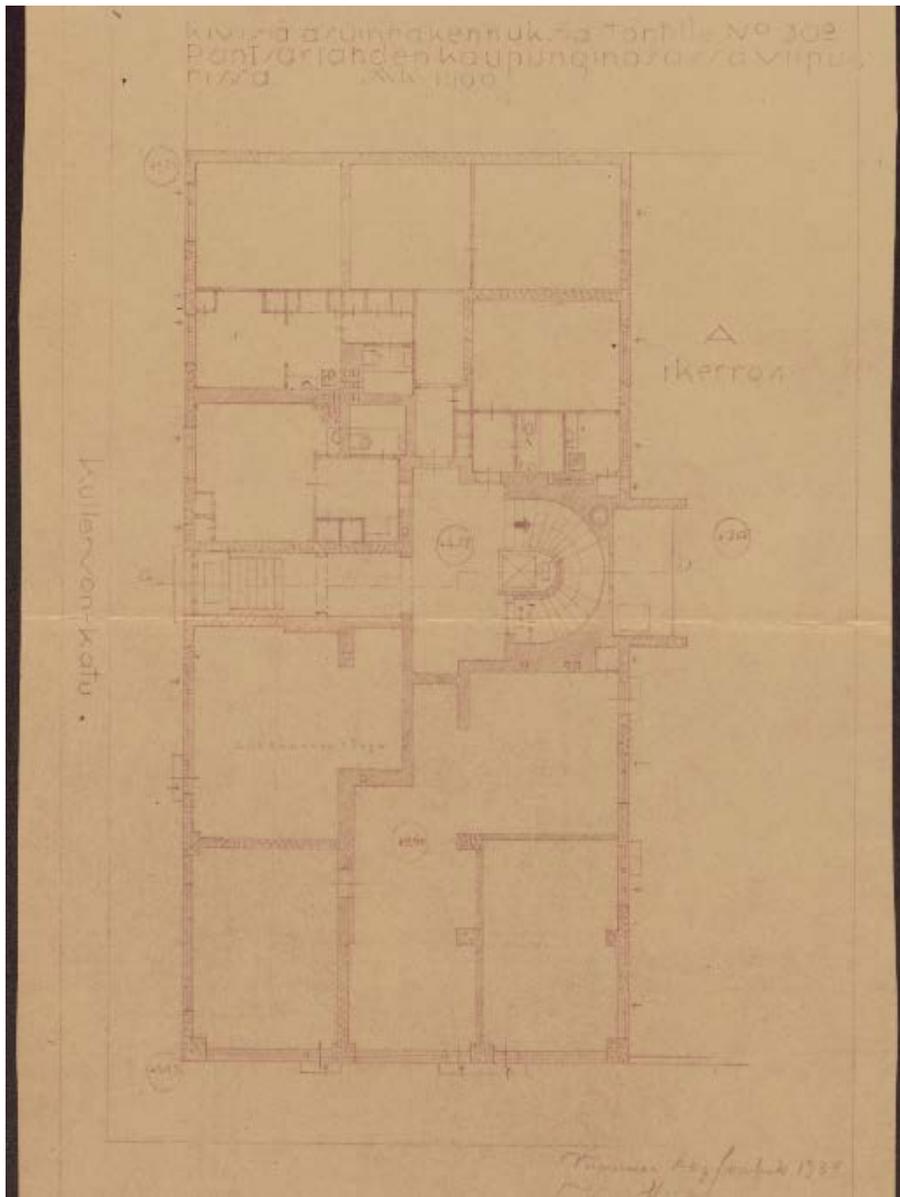
22a. То же, фрагмент.



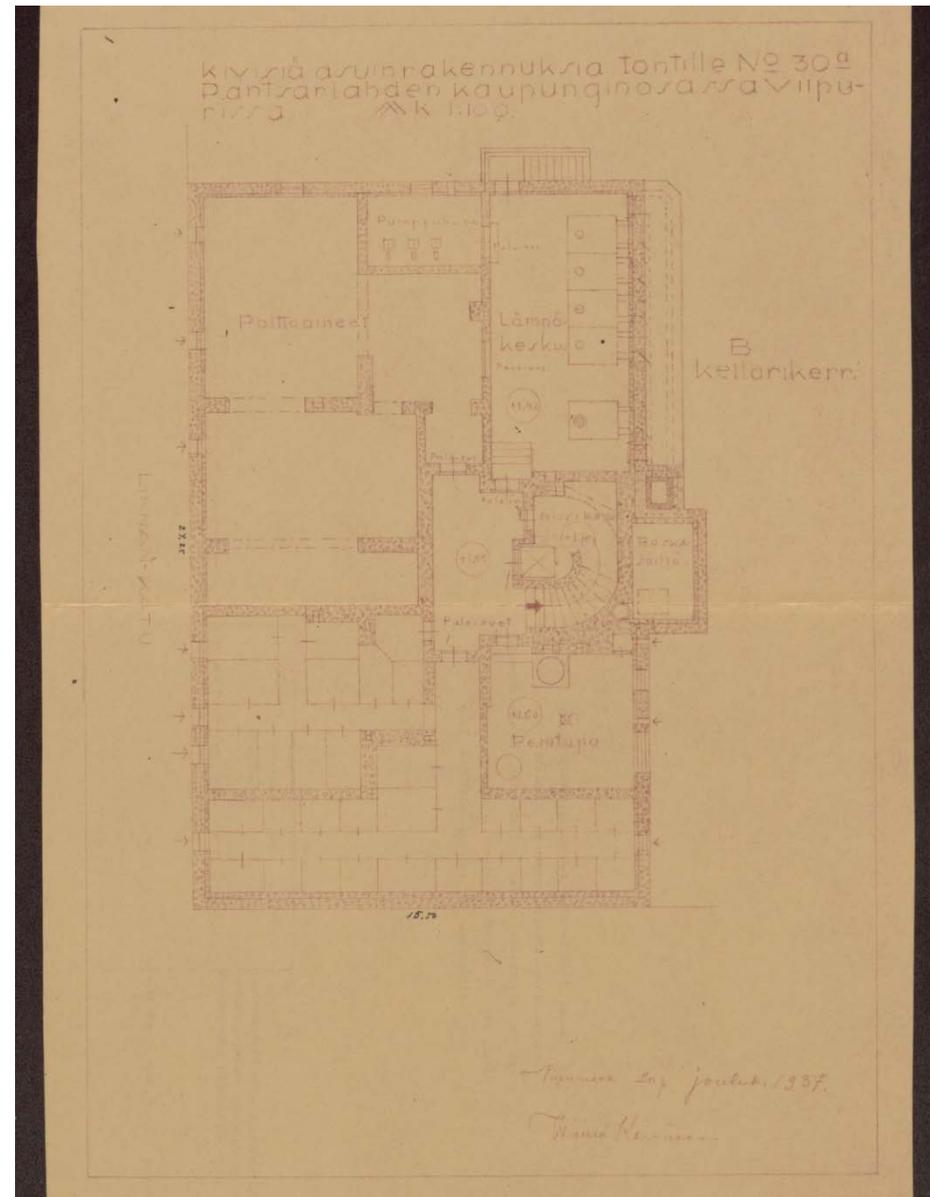
23. План цокольного этажа дома по адресу Крепостная ул., 49. 1937. MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2225



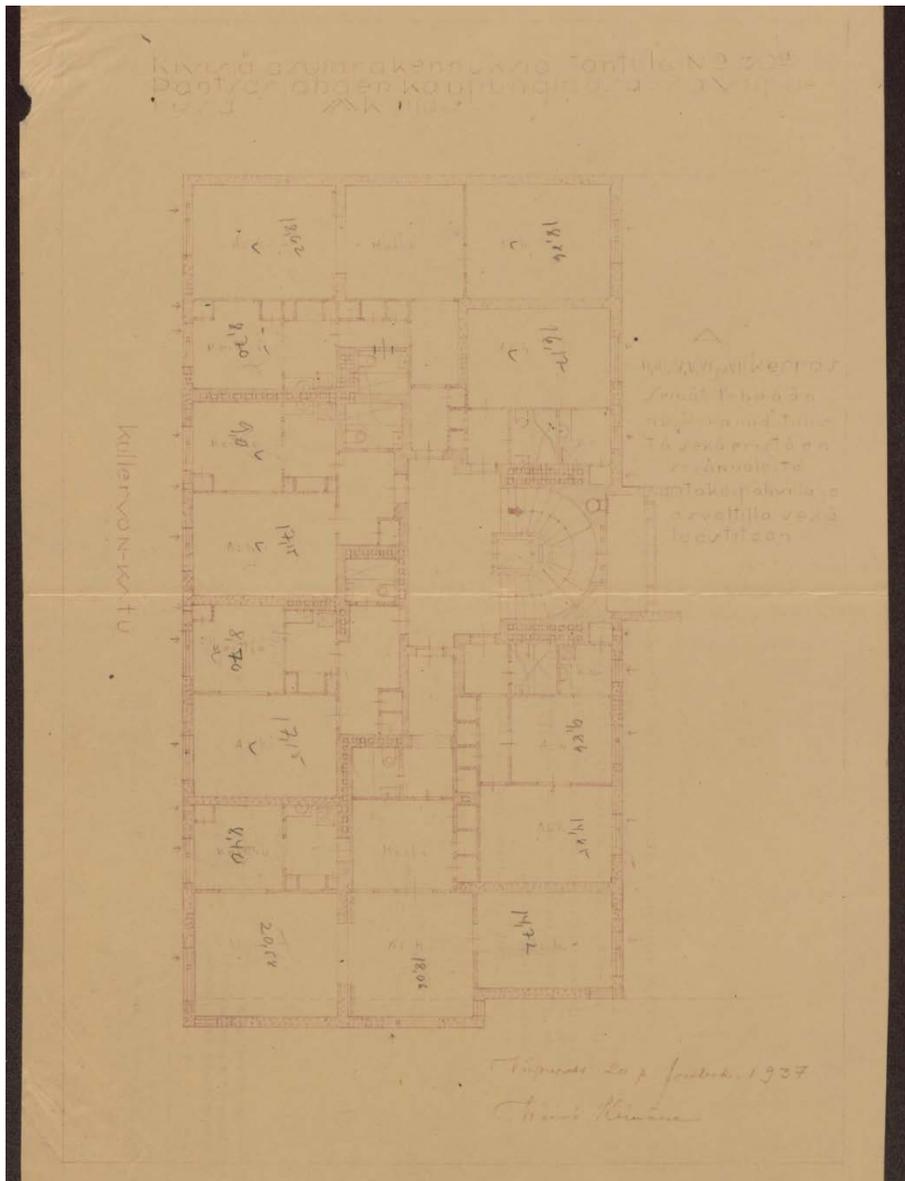
24. План цокольного этажа дома по адресу Крепостная ул., 47. 1937. MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2225



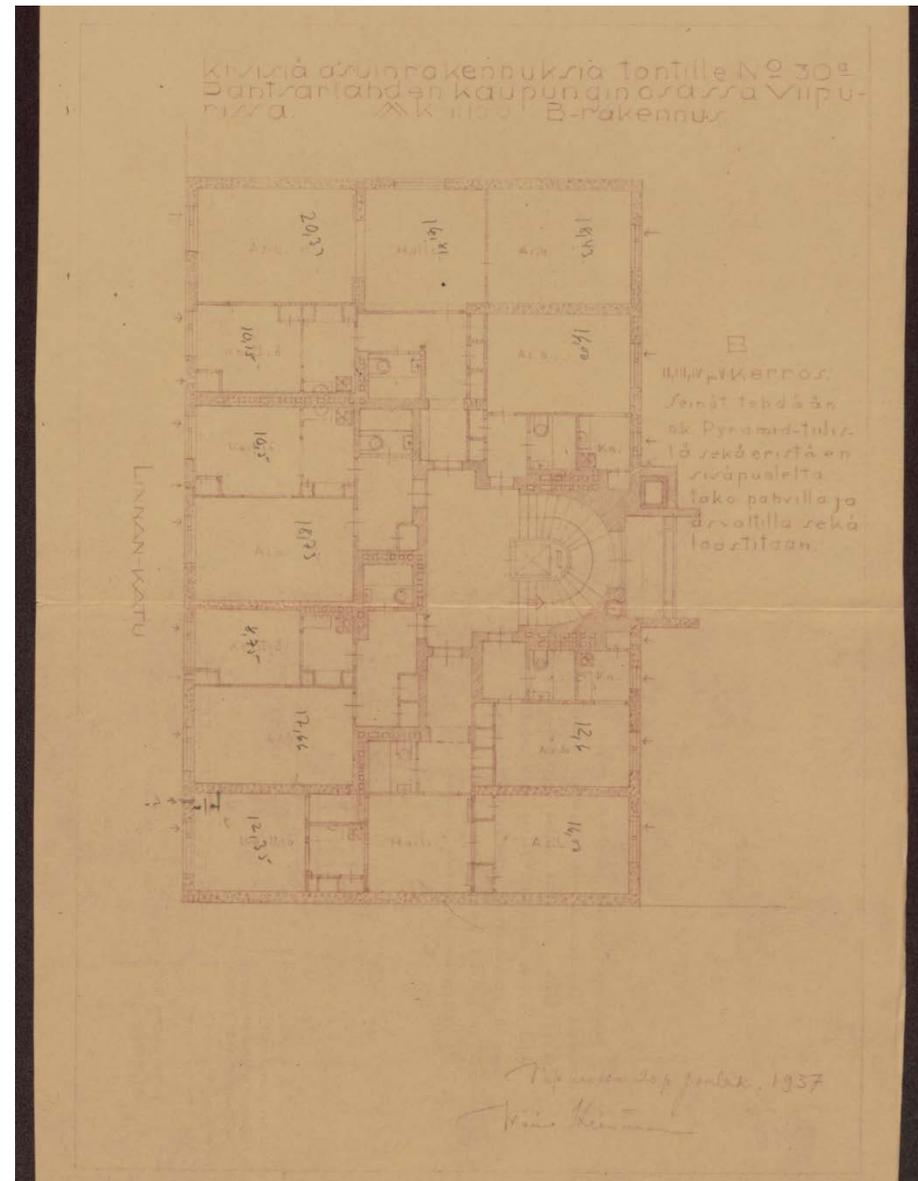
25. План 1 этажа дома по адресу Крепостная ул., 49. 1937. MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2226



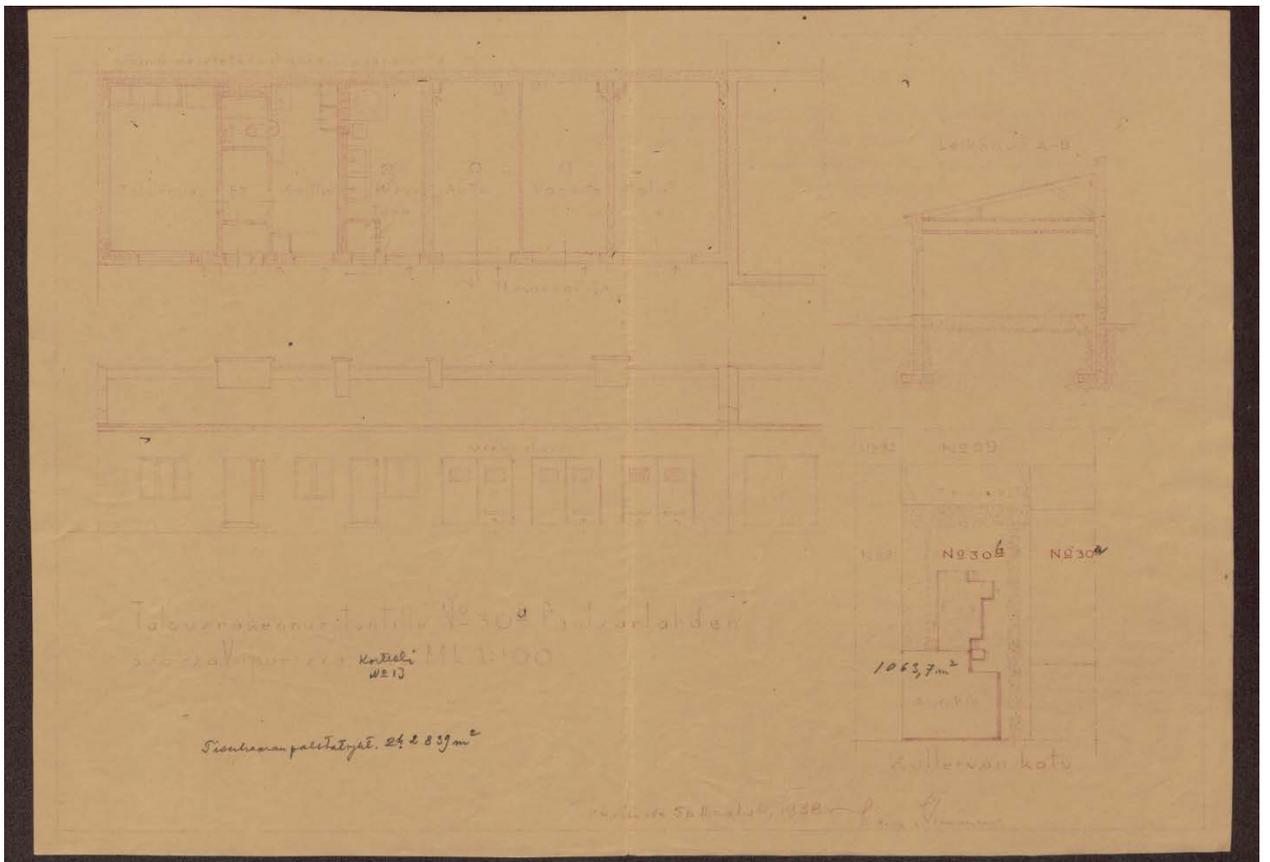
26. План 1 этажа дома по адресу Крепостная ул., 47. 1937. MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2227



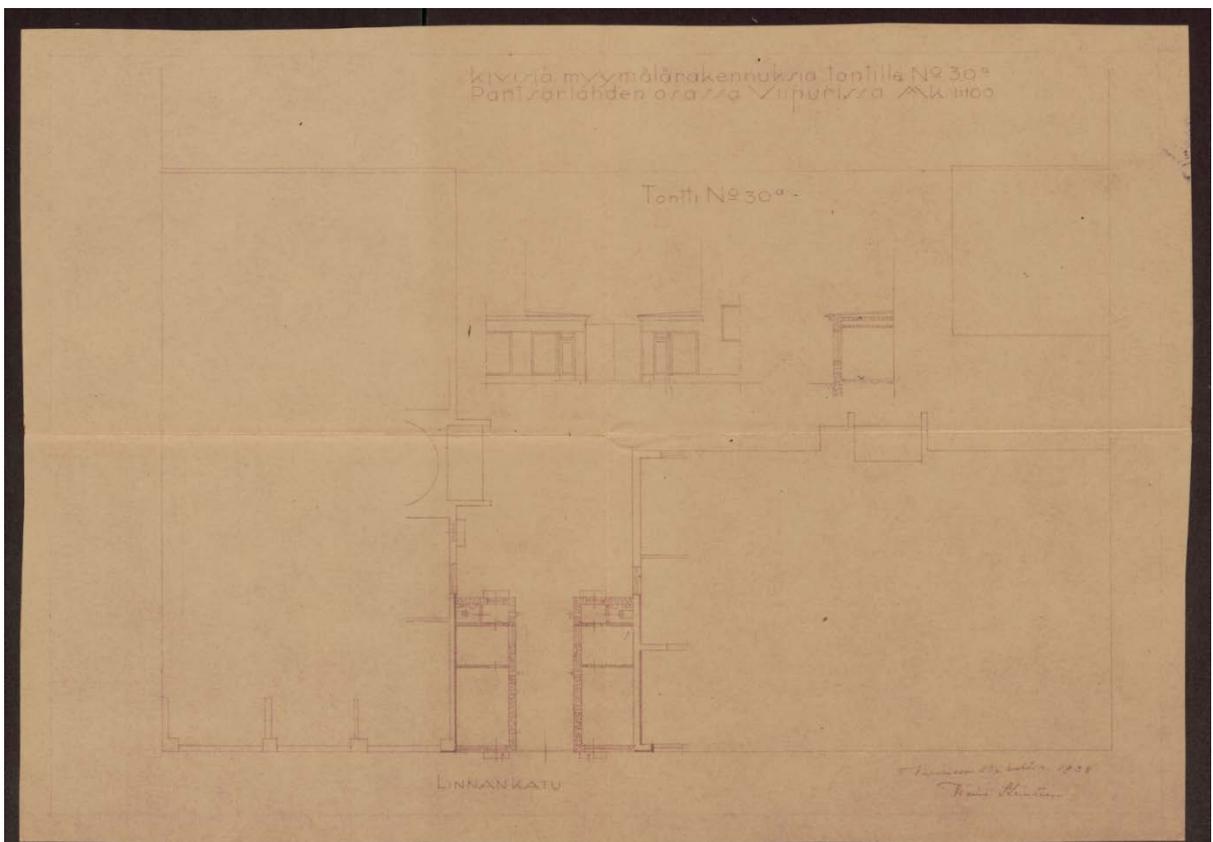
27. План 2-7 этажей дома по адресу Крепостная ул., 49. 1937. MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2228.



28. План 2-5 этажей дома по адресу Крепостная ул., 47. 1937. MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2229.



29. План, фасад и разрез хозяйственной постройки. 1938. MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2230.



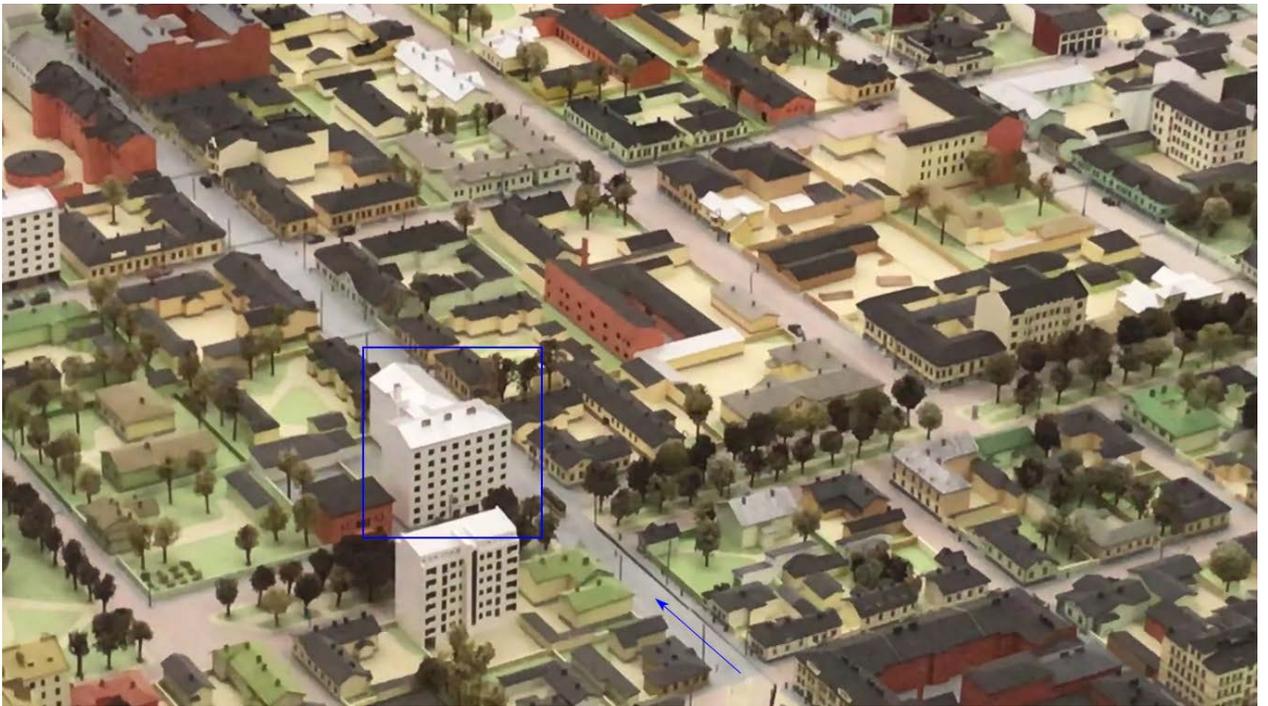
30. Проект пристройки магазинов к домам 47 и 49 по Крепостной ул. 1938. MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2231.



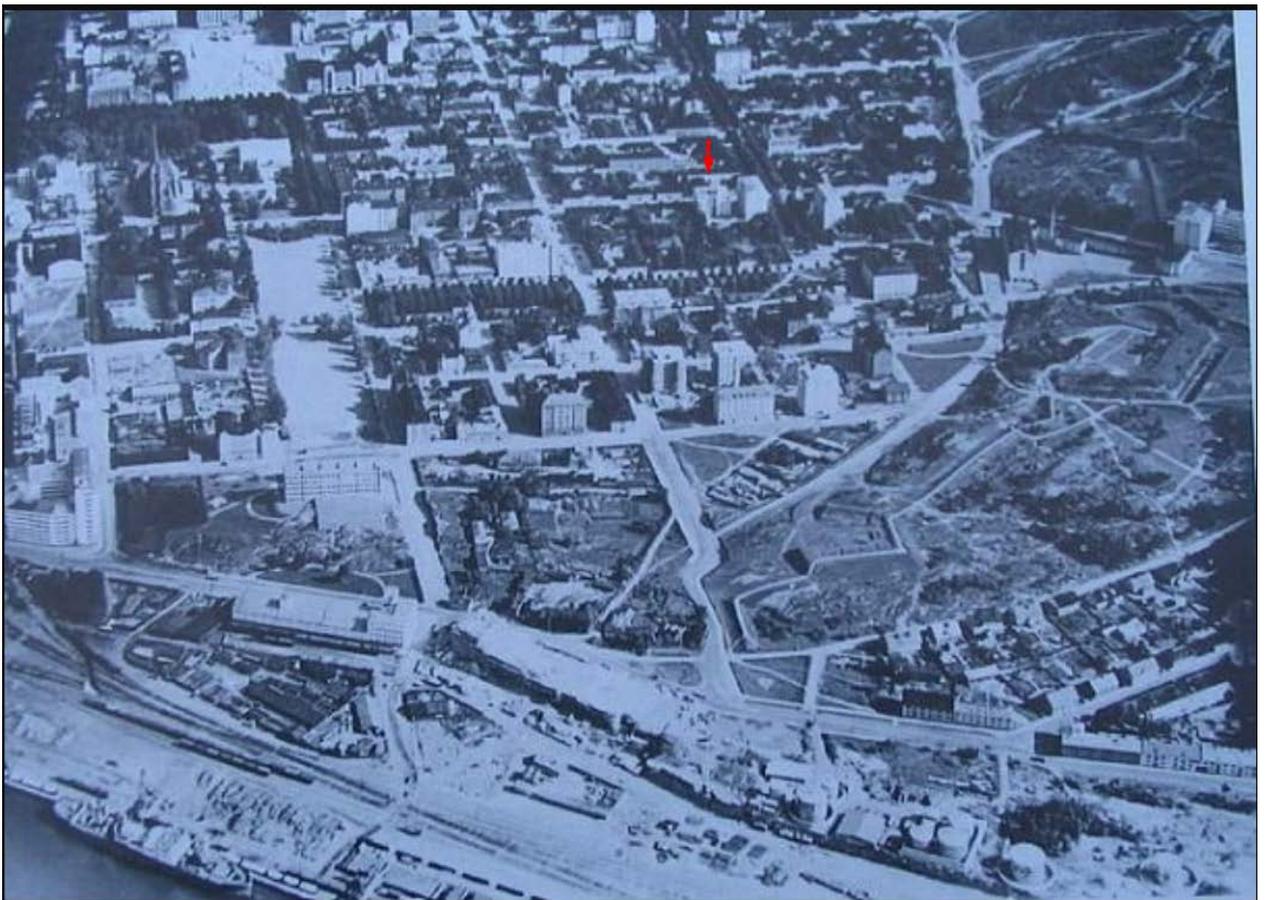
31. Вид на Выборг с Паттеринмаа (совр. Батарейная гора). 1892-1894. Финский цифровой архив. <https://www.finna.fi/Record/lapreenrannanmuseot.370D45A1-EB45-4848-800A-D3E615ED2FA9>



32. Вид на Вид на улицу Линнанкату (Крепостная ул.) с угла Куллервонкату (бульвар Кутузова). 1938. На первом плане – дома 49 и 47 по совр. Крепостной ул. Портал Выборгского финского литературного общества Wiipuri.fi. <https://wiipuri.fi/kuvat/kuvia-pantsarlahden-alueesta/>



33. Макет Выборга 1939 года. Юха Ланкинён, 1995. Музей Южной Карелии, Лаппенранта. Стрелкой показано направление Крепостной ул., синим выделен комплекс домов (сорв. Крепостная, 47 и 49).



34. Аэросъёмка Выборга, фрагмент. До 1939. Стрелкой показано исследуемое здание. https://vk.com/photo-281469_152891473



35. Улица Крепостная, 38-40. Фото А. Н. Фёдорова. 1965. Фотографическая память. Выборг на фотографиях 1940-х – 1960-х годов Каталог выставки. Выборг, 2020. С. 129.



36. Крепостная улица, вид из сквера перед Батарейной горой. Автор: Игорь Стесев. 1983-1985. Стрелкой показано исследуемое здание. <https://pastvu.com/p/507028>

Перечень материалов исторической иконографии

1. План губернского города Выборга с его портом и предместьями, сочиненный в 1799 году. Фрагмент. К востоку от крепости (на плане – справа вверху и внизу) - Петербургский форштадт. Интернет-архив исторических карт <http://www.etomesto.ru/>
2. Генеральный план Выборгской крепости с окружающей местностью на расстоянии в полторы версты. 1860. Фрагмент. Красным показано примерное местоположение исследуемого здания. Интернет-архив исторических карт <http://www.etomesto.ru/>
3. План-карта Выборга. 1861. Фрагмент. Жёлтой заливкой и номером VI в легенде соответствует район Партсарлахти. Красным выделен исследуемый владельческий участок. Интернет-архив исторических карт <http://www.etomesto.ru/>
4. Генеральный план Выборгской крепости с показанием на оном расположения форштадтов. 1868. Фрагмент. Красным показано примерное местоположение исследуемого здания. Интернет-архив исторических карт <http://www.etomesto.ru/>
5. План г. Выборга и его ближайших дачных окрестностей, с парком Монрепо. Сост. Н. Федотов. 1887. Фрагмент. Красным показано примерное местоположение исследуемого здания. Интернет-архив исторических карт <http://www.etomesto.ru/>
6. Реконструкция плана Выборга на 1900 г. Проект «Виртуальный Выборг». <https://virtuaaliviipuri.fi/ru>
7. Реконструкция плана Выборга на 1900 г. Фрагмент. Заливка фиксирует существовавшие на 1900 г. каменные строения. Стрелкой показано местоположение исследуемого здания. Проект «Виртуальный Выборг». <https://virtuaaliviipuri.fi/ru>
8. Карты Выборга 1909 г. Стрелкой показано местоположение исследуемого здания. Интернет-архив исторических карт <http://www.etomesto.ru/>
9. Карта города Выборг. 1915. Стрелкой показано местоположение исследуемого здания. Интернет-сообщество «Выборг. Как это было». https://vk.com/album-281469_60812851
10. Карта Выборга. 1930. Автор: Отто-Иивари Меурман. Стрелкой показано местоположение исследуемого здания. Интернет-архив исторических карт <http://www.etomesto.ru/>
11. Реконструкция плана Выборга на 1939 г. Фрагмент. Заливка фиксирует существовавшие на 1939 г. каменные строения. Стрелкой показано местоположение исследуемого здания. Проект «Виртуальный Выборг». <https://virtuaaliviipuri.fi/ru>
12. Спутниковая съёмка Google. 2005. Стрелкой показано исследуемое здание.
13. Спутниковая съёмка Google. 2011. Стрелкой показано исследуемое здание.
14. Проект застройки участка Пантсарлахти №30, фасад жилого дома, выходящий на совр. Крепостную ул. 1880. ММА, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2211.
15. Проект застройки участка Пантсарлахти №30: фасады и разрез нового жилого дома, проект замены оконных заполнений в существующем здании (на чертеже внизу). 1891 г. ММА, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2212.
16. Проект застройки участка Пантсарлахти №30: фасад и разрез флигеля (вверху слева), разрез пристройки к служебному корпусу (вверху справа), поэтажные проектируемых

построек, включая жилой дом. 1891. MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2213.

17. Фасад особняка А. Ламметмаа. 1921. MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2215.

18. Проект застройки участка А. Ламметмаа. На схеме участка красным показан проектируемый особняк (вдоль совр. бульвара Кутузова) и пристройка к служебному корпусу (в глубине участка) 1921. MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2220.

19. План участка Пантсарлахти №30. 1927. Сплошной заливкой показано существующее каменное здание, штриховкой – деревянные, красным – проектируемый киоск. MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2221.

20. Фасад и разрез жилого дома по адресу Крепостная ул., 49 (фасад по совр. бульвару Кутузова). 1937. MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2222

21. Жилые дома по адресу Крепостная ул., 47 и 49. Фасады по Крепостной ул. 1937. MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2223

22. Разрез дома по адресу Крепостная ул., 47 (лит. В на плане), план, фасад и разрез гаража (лит. С на плане). 1937. MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2224.

22а. То же, фрагмент.

23. План цокольного этажа дома по адресу Крепостная ул., 49. 1937. MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2225

24. План цокольного этажа дома по адресу Крепостная ул., 47. 1937. MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2225

25. План 1 этажа дома по адресу Крепостная ул., 49. 1937. MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2226

26. План 1 этажа дома по адресу Крепостная ул., 47. 1937. MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2227

27. План 2-7 этажей дома по адресу Крепостная ул., 49. 1937. MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2228.

28. План 2-5 этажей дома по адресу Крепостная ул., 47. 1937. MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2229.

29. План, фасад и разрез хозяйственной постройки. 1938. MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2230.

30. Проект пристройки магазинов к домам 47 и 49 по Крепостной ул. 1938. MMA, Viipurin maistraatin arkisto, I KARTAT JA PIIRUSTUKSET, Ia Rakennuspiirustukset, 2231.

31. Вид на Выборг с Паттеринмаа (совр. Батарейная гора). 1892-1894. Финский цифровой архив. <https://www.finna.fi/Record/lappeenrannanmuseot.370D45A1-EB45-4848-800A-D3E615ED2FA9>

32. Вид на Вид на улицу Линнанкату (Крепостная ул.) с угла Куллервонкату (бульвар Кутузова). 1938. На первом плане – дома 49 и 47 по совр. Крепостной ул.

Портал Выборгского финского литературного общества Wiipuri.fi.
<https://wiipuri.fi/kuvat/kuvia-pantsarlahden-alueesta/>

33. Макет Выборга 1939 года. Юха Ланкинен, 1995. Музей Южной Карелии, Лаппенранта. Стрелкой показано направление Крепостной ул., синим выделен комплекс домов (сорв. Крепостная, 47 и 49).

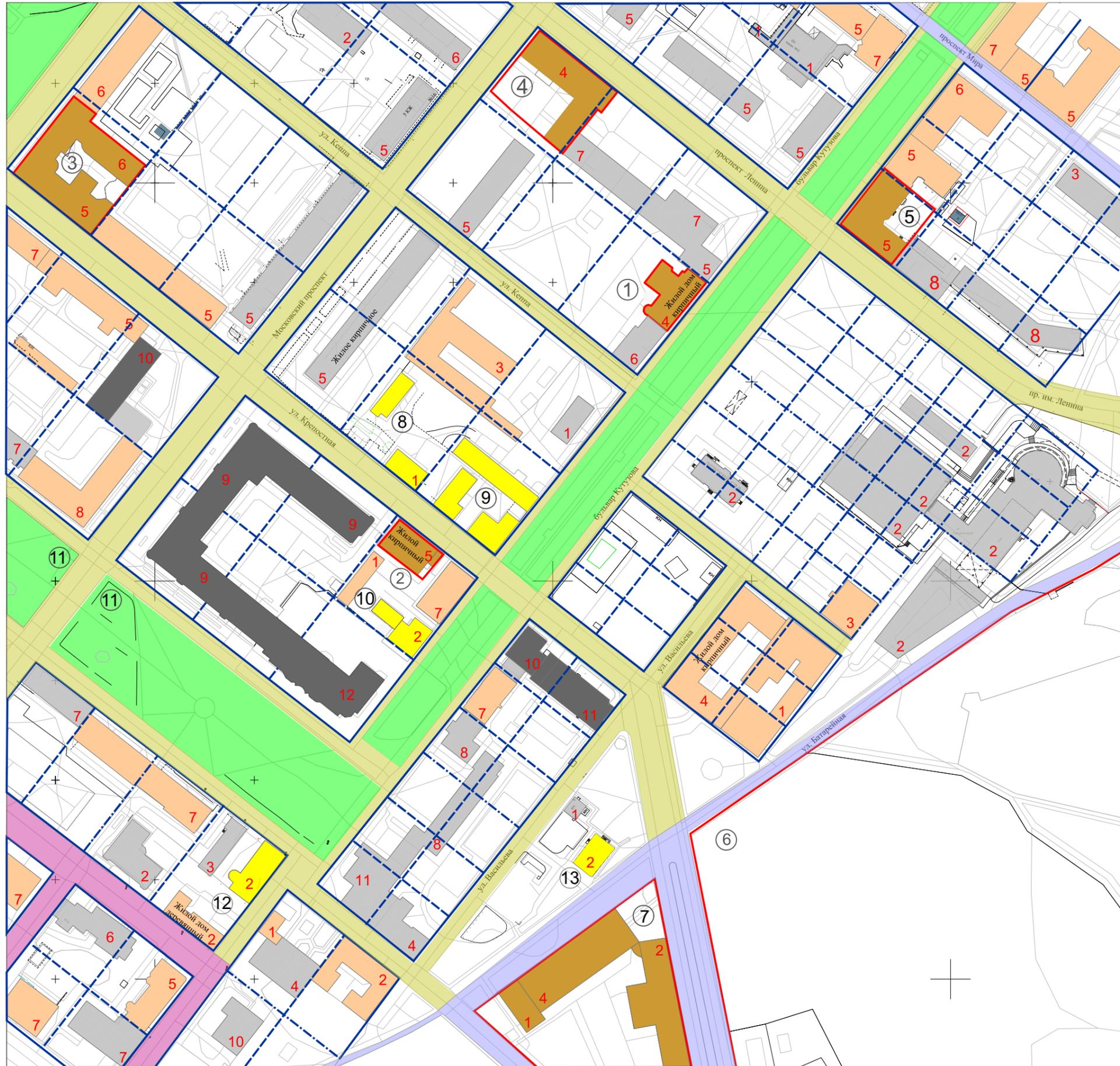
34. Аэросъёмка Выборга, фрагмент. До 1939. Стрелкой показано исследуемое здание.
https://vk.com/photo-281469_152891473

35. Улица Крепостная, 38-40. Фото А. Н. Фёдорова. 1965. Фотографическая память. Выборг на фотографиях 1940-х – 1960-х годов Каталог выставки. Выборг, 2020. С. 129.

36. Крепостная улица, вид из сквера перед Батарейной горой. Автор: Игорь Стесев. 1983-1985. Стрелкой показано исследуемое здание. <https://pastvu.com/p/507028>

Историко-культурный опорный план

Историко-культурный и историко-градостроительный опорный план



Условные обозначения:

- объекты культурного наследия регионального значения
- граница объектов культурного наследия регионального значения
- 1. «Жилой дом В. Хуиту» (1908)
- 2. «Дом жилой с магазинами, гаражом» (1937-1938) (исследуемый объект)
- 3. «Дом А.Эдена» (1913)
- 4. «Жилой дом с магазинами акционерного общества “Арина”» (1900-1901)
- 5. «Жилой дом» (1910-е)
- 6. «Восточно-Выборгские укрепления» (1864-1876, 1907-1910)
- 7. «Училище профессиональное» (1930)

- выявленные объекты культурного наследия
- 8. «Комплекс городской усадьбы б. Д. Мелся» (1881), дер.
- 9. «Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона» (1862-1882), дер.
- 10. «Жилой дом б. Н. Ламметмаа» (1921)
- 11. «Сквер на ул. Садовой Пантсарлахденкату» (1 пол. XX в.)
- 12. «Молитвенный дом адвентистов» (2 пол. XIX в., 1935)
- 13. «Особняк» (1907)

- исторически ценные градостроительные объекты, предмет охраны исторического поселения
- рядовая застройка 1950-х-2000-х гг., адаптированная по высотности к исторической среде;
- застройка 1970-х-2010-х гг., диссонирующая по высотности с исторической средой;
- 2 - этажность

- улицы и дороги, существующие с кон. XVIII – нач. XIX в.
- улицы, проложенные по плану 1861 г.
- зеленые зоны, устроенные по плану 1861 г.
- границы кварталов по плану 1861 г.
- границы участков по плану 1861 г.
- утраченные границы кварталов
- улицы, проложенные к к. XIX в.

Фотофиксация
(фото: И. В. Дубинин, 17.04.2023)



1. Комплекс жилых домов, возведённый по проекту Вьяйнё Кейнянена в 1937-1938 гг. Здание на первом плане (Крепостная ул., 49) включено в предмет охраны исторического поселения г. Выборг. Здание на втором плане (Крепостная ул., 49) имеет статус объекта культурного наследия регионального значения (исследуемое здание, Дом жилой с магазинами, гаражом).





2. Вид на исследуемый квартал с востока. В центре – выявленный объект культурного наследия «Жилой дом б. Н. Ламметмаа» (бульвар Кутузова, д. 2). В кадре слева – многоэтажный жилой комплекс, размещённый по периметру квартала.





3. Вид на исследуемый квартал с севера. Большую часть периметра квартала занимает современный многоэтажный жилой комплекс (диссолирующая застройка).





4. Вид на застройку квартала по Крепостной ул. и Московскому пр.





5. Вид от объекта культурного наследия Дом жилой с магазинами, гаражом на север, в сторону Выборгского замка. Современная типовая застройка поставлена с отступом от Крепостной ул. (в кадре справа). Историческая застройка Крепостной ул. формирует сплошной фронт.





6. Вид от пересечения Крепостной ул. и Московского пр. в сторону исторического центра (соседний с исследуемым квартал). Фронт застройки сформирован зданиями, отнесённым к предмету охраны исторического поселения г. Выборг.





7. Ценная историческая застройка (дома 41 и 39а по Крепостной ул.).





8. Вид от дома №34 по Крепостной ул. в сторону объекта культурного наследия Дом жилой с магазинами, гаражом. Кулисные посадки перед поздней застройкой препятствуют обзору фасада объекта.



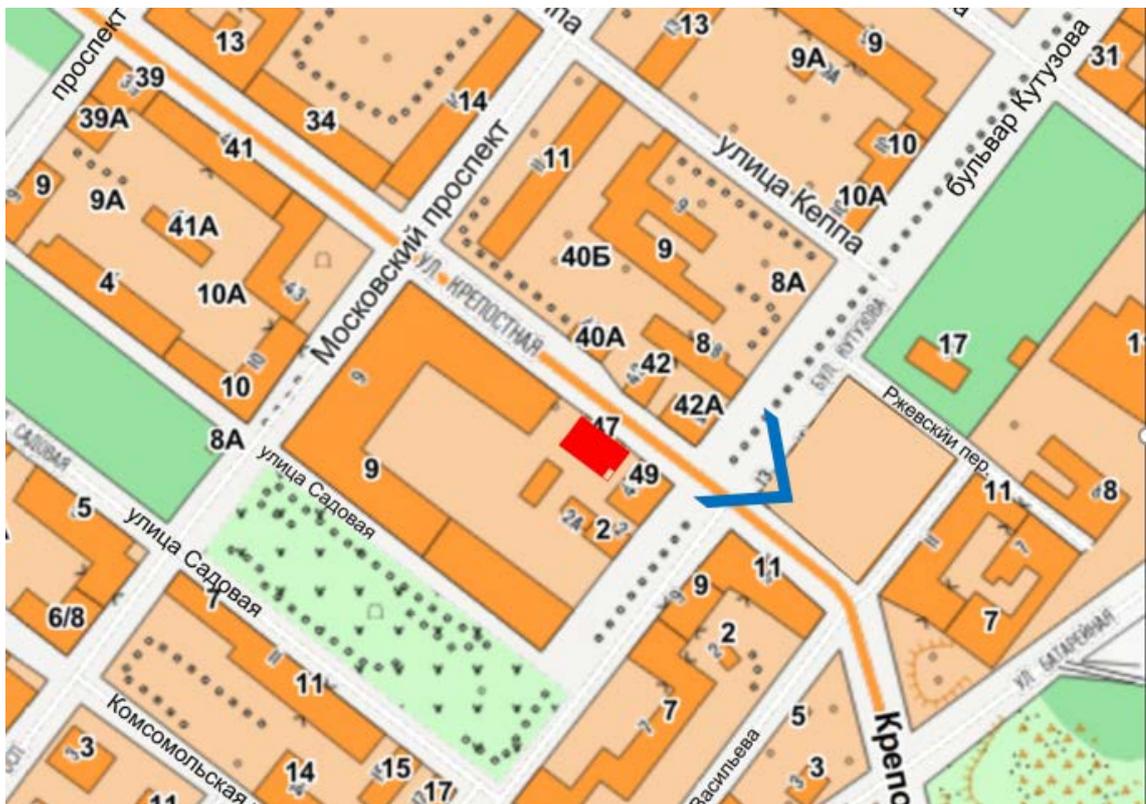


9. Вид от пересечения Крепостной ул. и Московского пр. в сторону исторического центра (соседний с исследуемым квартал). Поздняя типовая застройка размещена с отступом от красной линии.





10. Бульвар Кутузова. В кадре слева - Дом жилой с магазинами, гаражом. На первом плане - Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссонам (выявленный объект культурного наследия).





11. Вид на исследуемый объект с юго-востока. В правой части кадра – незастроенный участок, предполагаемый под размещение жилых домов в соответствии с утверждённым генеральным планом Выборга.





12. Вид в сторону исследуемого объекта от подножья Батарейной горы. Многоэтажный жилой дом (ок. 1970-х гг.) не соответствует исторической застройке по габаритам и высотности. На первом плане – здание, включённое в предмет охраны исторического поселения г. Выборга.





13. Вид в сторону исследуемого объекта от Батарейной ул. По чётной стороне Крепотской ул. перспектива формируется ценной исторической застройкой и объектам культурного наследия (комплекс усадьбы Эрикссона). В перспективу включён незастроенный участок, , предполагаемый под размещение жилых домов в соответствии с утверждённым генеральным планом Выборга.





14. Вид на дома 47 и 49 по Крепостной ул. с Батарейной горы.





15. Наиболее отдалённая точка на Батарейной горе, с которой просматривается Дом жилой с магазинами, гаражом.





16. Вид на дома 47 и 49 по Крепостной ул. с бульвара Кутузова. На первом плане - - Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссонам (выявленный объект культурного наследия)





17. Перспектива бульвара Кутузова в сторону Крепостной ул. В кадре слева на первом плане – участок, отведённый под застройку; на втором плане – поздняя диссонирующая застройка, несомасштабная исторической.





18. Перспектива бульвара Кутузова от дома 47 по Крепостной ул. (вид на восток)



Перечень материалов фотофиксации.

1. Комплекс жилых домов, возведённый по проекту Вяйнё Кейнянена в 1937-1938 гг. Здание на первом плане (Крепостная ул., 49) включено в предмет охраны исторического поселения г. Выборг. Здание на втором плане (Крепостная ул., 49) имеет статус объекта культурного наследия регионального значения (исследуемое здание, Дом жилой с магазинами, гаражом).
2. Вид на исследуемый квартал с востока. В центре – выявленный объект культурного наследия «Жилой дом б. Н. Ламметмаа» (бульвар Кутузова, д. 2). В кадре слева – многоэтажный жилой комплекс, размещённый по периметру квартала.
3. Вид на исследуемый квартал с севера. Большую часть периметра квартала занимает современный многоэтажный жилой комплекс (диссонирующая застройка).
4. Вид на застройку квартала по Крепостной ул. и Московскому пр.
5. Вид от объекта культурного наследия Дом жилой с магазинами, гаражом на север, в сторону Выборгского замка. Современная типовая застройка поставлена с отступом от Крепостной ул. (в кадре справа). Историческая застройка Крепостной ул. формирует сплошной фронт.
6. Вид от пересечения Крепостной ул. и Московского пр. в сторону исторического центра (соседний с исследуемым квартал). Фронт застройки сформирован зданиями, отнесённым к предмету охраны исторического поселения г. Выборг.
7. Ценная историческая застройка (дома 41 и 39а по Крепостной ул.).
8. Вид от дома №34 по Крепостной ул. в сторону объекта культурного наследия Дом жилой с магазинами, гаражом. Кулисные посадки перед поздней застройкой препятствуют обзору фасада объекта.
9. Вид от пересечения Крепостной ул. и Московского пр. в сторону исторического центра (соседний с исследуемым квартал). Поздняя типовая застройка размещена с отступом от красной линии.
10. Бульвар Кутузова. В кадре слева - Дом жилой с магазинами, гаражом. На первом плане - Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссонам (выявленный объект культурного наследия).
11. Вид на исследуемый объект с юго-востока. В правой части кадра – незастроенный участок, предполагаемый под размещение жилых домов в соответствии с утверждённым генеральным планом Выборга.
12. Вид в сторону исследуемого объекта от подножья Батарейной горы. Многоэтажный жилой дом (ок. 1970-х гг.) не соответствует исторической застройке по габаритам и высотности. На первом плане – здание, включённое в предмет охраны исторического поселения г. Выборга.

13. Вид в сторону исследуемого объекта от Батарейной ул. По чётной стороне Крепостной ул. перспектива формируется ценной исторической застройкой и объектам культурного наследия (комплекс усадьбы Эрикссона). В перспективу включён незастроенный участок, предполагаемый под размещение жилых домов в соответствии с утверждённым генеральным планом Выборга.

14. Вид на дома 47 и 49 по Крепостной ул. с Батарейной горы.

15. Наиболее отдалённая точка на Батарейной горе, с которой просматривается Дом жилой с магазинами, гаражом.

16. Вид на дома 47 и 49 по Крепостной ул. с бульвара Кутузова. На первом плане - - Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссонам (выявленный объект культурного наследия)

17. Перспектива бульвара Кутузова в сторону Крепостной ул. В кадре слева на первом плане – участок, отведённый под застройку; на втором плане – поздняя диссонирующая застройка, несомасштабная исторической.

18. Перспектива бульвара Кутузова от дома 47 по Крепостной ул. (вид на восток)

Копии документов, предоставленных заказчиком



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО КУЛЬТУРЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

«1» марта 2018 г.

№ 01-03/18-33
Санкт-Петербург

**О включении выявленного объекта культурного наследия
«Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу:
Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная,
дом 47, 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**

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 Маланичевой Г.И. (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 19 декабря 2013 года № 2123)

п р и к а з ы в а ю:

1. Включить выявленный объект культурного наследия «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47, вид объекта – памятник, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения.

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 «Дом жилой с магазинами, гаражом» 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) «Дом жилой с магазинами, гаражом», 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.

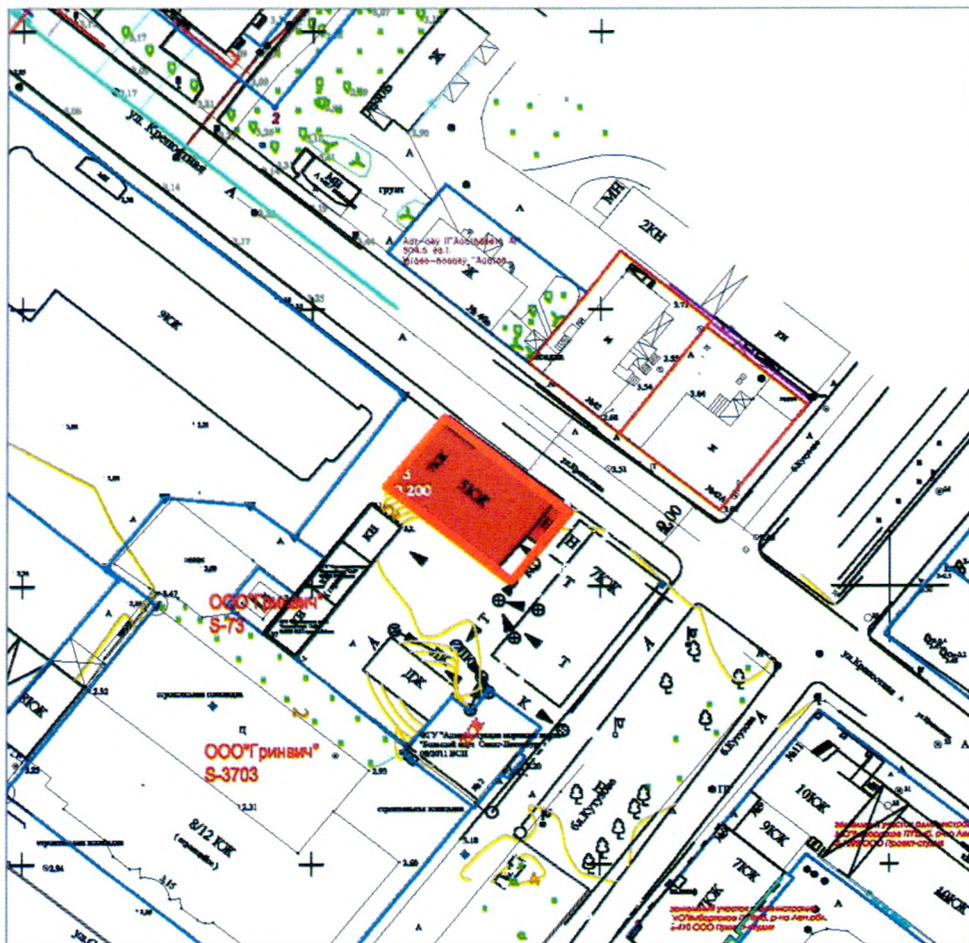
Председатель комитета



Е.В. Чайковский

Приложение № 1
к приказу комитета по культуре
Ленинградской области
от «1» марта 2018 г.
№ 01-03/18-33

**Схема границ территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой с магазинами, гаражом»,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,
город Выборг, улица Крепостная, дом 47**



Масштаб 1:1000

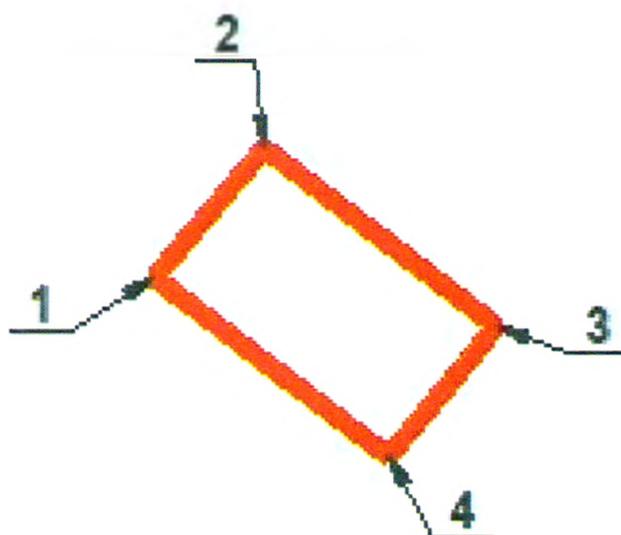
0 10 20 30 40 50 м

Условные обозначения:

-  - предлагаемая граница территории
-  - выявленный объект

**Перечень координат характерных (поворотных) точек
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой с магазинами, гаражом»,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,
город Выборг, улица Крепостная, дом 47**

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



Обозначение (номер) характерной точки	Долгота (X)	Широта (Y)
1	9418,20	17512,84
2	9430,57	17523,02
3	9413,51	17544,47
4	9400,97	17534,59

**Описание границ территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой с магазинами, гаражом»,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,
город Выборг, улица Крепостная, дом 47**

Граница территории объекта культурного наследия регионального значения проходит на юго-восток вдоль северного фасада, далее на юго-запад параллельно фасаду пристройки, далее на запад параллельно юго-западного фасада, далее на северо-восток параллельно западному фасаду до пересечения с северо-восточной границей.

Описание границ:

От точки 1 к точке 2 на северо-восток

От точки 2 к точке 3 на юго-восток

От точки 3 к точке 4 на юго-запад

От точки 4 к точке 1 на северо-запад

**Правовой режим использования земельных участков в границах территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой с магазинами, гаражом»,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,
город Выборг, улица Крепостная, дом 47**

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.

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой с магазинами, гаражом»,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,
город Выборг, улица Крепостная, дом 47

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	Историческое объемно-пространственное решение: конфигурация в плане (прямоугольное) пятиэтажного здания, включая ризалит и пристройку к восточному фасаду; историческая конфигурация кровли, исторические высотные отметки по коньку.	
2	Конструкции здания:	Исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение, вид материала (кирпич); Исторические отметки плоских междуэтажных и чердачных перекрытий; Парадные лестницы – исторические местоположение, тип (винтовая), габариты, конструкция, вид материала ступеней (известняк).	
3	Объемно-планировочное решение:	Историческое объемно-планировочное решение в габаритах, образованных капитальными стенами.	

4	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>Вид материала и характер отделки фасадной поверхности: руст. Оконные проемы – историческое местоположение, габариты, конфигурация, рисунок расстекловки (Т-образный с горизонтальным импостом). Ризалит, прорезанный балконами.</p> <p>Фасад по ул. Крепостная: вид материала и характер отделки фасадной поверхности гладкая штукатурка; оконные проемы – исторические местоположение, габариты, конфигурация, рисунок расстекловки (Т-образный с горизонтальным импостом), гладкий фриз.</p>	
---	---	--	--

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

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на разработку проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Крепостная, д. 47 и проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту» расположенного по адресу Ленинградская обл., г. Выборг, бул. Кутузова, д. 10

Основания для разработки проекта:

Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства РФ от 12 сентября 2015 г. N 972, постановление Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569 «Об утверждении положения о государственной историко-культурной экспертизе», ГОСТ Р 59124-2020 Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования.

1 Принципы разработки зон охраны

1.1 Разработка проекта зон охраны предусматривает определение границ сопряженной с объектом культурного наследия территории, в пределах которой осуществление нерегулируемой градостроительной, хозяйственной и иной деятельности приведет к прямому или косвенному негативному воздействию на сохранность данного объекта культурного наследия в его исторической среде: определение на данной территории одной или нескольких подзон: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта; определение для всех подзон режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам, которые позволят сохранить объект культурного наследия в его исторической среде.

1.2 Границами зон охраны объекта культурного наследия являются линии, обозначающие территорию, за пределами которой осуществление градостроительной, хозяйственной и иной деятельности не оказывает прямое или косвенное негативное воздействие на сохранность данного объекта культурного наследия в его исторической среде.

1.3 Обозначение линий, которые являются границами зон охраны, а также координат характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия на картах (схемах) должно позволять однозначно определить границы зон охраны объекта культурного наследия, включая все выделенные подзоны, с нормативным значением точности, предусмотренным для ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

1.4 Границы зон охраны объекта культурного наследия могут не совпадать с границами территориальных зон и границами земельных участков.

1.5 Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия: типы зон охраны (охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности,

зона охраняемого природного ландшафта), количество контуров, их местоположение и очертания их границ, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам.

1.6 Принципы установления границ охранной зоны объекта культурного наследия: границы охранной зоны определяются на основании материалов историко-культурных исследований, в том числе материалов ландшафтно-визуального анализа с учетом насыщенности территории объектами культурного наследия, элементами историко-градостроительной среды и зоны наилучшего зрительного восприятия объекта культурного наследия, а также целостностью и подлинностью исторической среды, сохранением «духа места».

1.7 Принципы установления границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия: границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности определяются на основании материалов историко-культурных исследований, в том числе материалов ландшафтно-визуального анализа, включающего определение предельно-допустимой высоты застройки на различных участках зоны. Зона регулирования застройки может подразделяться на несколько градаций в зависимости от степени сохранности историко-градостроительной среды (исторической среды), ее значимости для сохранения исторического облика, насыщенности территории объектами, обладающими историко-культурной, в том числе градостроительной ценностью, и прочими элементами историко-градостроительной среды, требуемой расчетной высоты застройки, а также целостностью и подлинностью исторической среды, сохранением духа места. При определении границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и ее градации учитываются композиционные связи объекта (объектов) культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения объектов культурного наследия и архитектурно-градостроительных доминант: трассы основных композиционно-видовых раскрытий, виды и панорамы с видовых точек, видовые связи, зоны формирования вида, бассейн видимости объектов культурного наследия и архитектурно-градостроительных доминант. В зоны регулирования застройки не могут включаться акватории водных объектов, поймы рек, прибрежные территории озер и морей, охраняемые исторические зеленые насаждения.

1.8 Принципы установления границ зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия: границы зоны охраняемого природного ландшафта определяются на основании материалов историко-культурных исследований, в том числе материалов ландшафтно-визуального анализа, включающего развернутый анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения. Зона охраняемого природного ландшафта может подразделяться на несколько градаций в зависимости от типа, степени сохранности и ценности природного и историко-культурного ландшафта, ее значимости для сохранения исторического облика, наличия элементов историко-градостроительной среды (исторической среды), необходимостью сохранения открытых пространств либо массива зеленых насаждений, а также целостностью и подлинностью исторической среды и элементов ландшафта, сохранением духа места. В границы зоны охраняемого природного ландшафта в обязательном порядке включаются акватории водных объектов, поймы рек, прибрежные территории озер и морей, охраняемые исторические зеленые насаждения, расположенные в пределах зон охраны.

1.9 Общие принципы установления режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны: режимы использования земель и

требования к градостроительным регламентам должны быть направлены на обеспечение сохранности объекта культурного наследия и исторической застройки в сложившейся градостроительной среде за счет запрещения или ограничения строительства, ограничения капитального ремонта и реконструкции, ограничения хозяйственной деятельности, сохранения элементов историко-градостроительной среды, восстановления утраченных элементов историко-градостроительной среды, обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, сохранения историко-культурного ландшафта, сохранения подлинных элементов, сохранения «духа места» — свойственных данной территории характеристик среды (в том числе нематериальных), иных требований, необходимых для сохранения объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде.

1.10 Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение строительства объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

в) реновация объектов капитального строительства, предельные параметры которых не соответствуют режимам использования земель и градостроительным регламентам по истечении жизненного цикла здания или сооружения в соответствии с действующими требованиями;

г) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов);

д) сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;

е) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;

ж) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также сохранности охраняемого природного ландшафта;

и) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

1.11 В зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности сохраняется система исторической планировки, оставшиеся ее фрагменты и ценные элементы историко-градостроительной среды и историко-культурного и природного ландшафта, закрепляется или восстанавливается градоформирующее значение объекта (объектов) культурного наследия и доминант в архитектурно-пространственной (объемно-пространственной)

организации населенного пункта (либо в ландшафте), обеспечиваются благоприятные условия их зрительного восприятия, предусматривается устранение диссонирующих объектов, нарушающих восприятие объекта культурного наследия, цельность композиции архитектурных комплексов (ансамблей) или ландшафта.

1.12 Особенности режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в различных подзонах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности зависят от исторической ценности планировки и застройки, их расположения по отношению к объекту культурного наследия, по отношению к композиционно-видовым связям объекта культурного наследия, от историко-архитектурной ценности объекта и его значения в формировании среды, наличия и сохранности элементов историко-градостроительной среды:

а) территории, непосредственно прилегающие к охранным зонам объектов культурного наследия (либо непосредственно к территориям объектов культурного наследия), а также к участкам с исторически ценной планировкой и застройкой, где регулирование нового строительства подчинено основным закономерностям исторической застройки данного населенного пункта, с сохранением ценных элементов историко-градостроительной среды, с соблюдением общего объемно-пространственного и архитектурно-художественного соответствия новых зданий и сооружений объектам исторической застройки, а также с учетом особенностей исторически ценной среды;

б) территории, относительно удаленные от объекта культурного наследия, с неценной в историко-архитектурном отношении планировкой и застройкой, где регулирование определяется задачами общего композиционного единства, сохранения визуальных связей объекта культурного наследия, сохранения значения объектов культурного наследия в облике, в панораме населенного пункта, в ландшафте.

1.13 Для сохранения визуального восприятия объекта культурного наследия необходимо:

а) установить точки, наиболее благоприятные для обзора объекта культурного наследия; точки, расположенные в непосредственной близости от объекта (объектов) культурного наследия, с которых воспринимаются ценные виды и панорамы историко-градостроительной среды;

б) ввести ограничение параметров нового строительства в целях сохранения точек обзора;

в) определить ценные элементы историко-градостроительной среды, подлежащие обязательному сохранению.

1.14 Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются с учетом следующих требований:

а) ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

в) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

г) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

д) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

е) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

1.15 Мероприятия по охране в зоне охраняемого природного ландшафта должны быть направлены на сохранение исторически ценного рельефа, водоемов, восстановление исторического вида ландшафта и связей с окружающей природой, сохранение ценных элементов историко-градостроительной среды, устранение зданий, сооружений, насаждений, искажающих ландшафт, сохранение и восстановление растительности, установление зон естественного восстановления леса, защиту луговых, береговых и других территорий от оползней, размыва, укрепление склонов, оврагов, озеленение их. проведение необходимых природоохранных мероприятий и т. п.

1.16 Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта, в том числе единой зоны охраняемого природного ландшафта, устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение строительства объектов капитального строительства, ограничение хозяйственной деятельности, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей в целях сохранения и восстановления композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства (за исключением работ по благоустройству территории и размещению малых архитектурных форм);

б) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;

в) сохранение сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

г) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта;

д) иные требования, необходимые для сохранения и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта.

2 Состав проекта зон охраны

2.1 Проект зон охраны объекта культурного наследия содержит основные разделы в соответствии с действующим законодательством по сохранению объектов культурного наследия.

2.2 Проект зон охраны объекта культурного наследия представляет собой документацию в текстовой форме и в виде карт (схем) границ, содержащую описание границ проектируемых зон и границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в указанных зонах, проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

2.3 Разработка проектов зон охраны объектов культурного наследия осуществляется на основе материалов историко-культурных исследований, а также с использованием данных государственного кадастра недвижимости при их наличии.

2.4 Материалы историко-культурных исследований формируются на основании следующих данных:

а) историко-культурный опорный план населенного пункта, на территории которого находится объект культурного наследия либо группа объектов культурного наследия, или фрагмент указанного плана;

б) сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, установленных территориях и зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории предполагаемого проектирования зон охраны, в отношении которой проведены историко-культурные исследования;

в) материалы ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории населенного пункта, в отношении которого проведены историко-культурные исследования, либо на межселенных территориях в случае, если историко-культурные исследования проведены в отношении отдельно расположенного объекта культурного наследия;

г) материалы ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта (объектов) культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения;

д) иные материалы, необходимые для обоснования и разработки проекта зон охраны объектов культурного наследия.

2.5 Раздел I. «Предварительные работы» включает:

а) исходно-разрешительную документацию;

б) план (графическая схема) места расположения объекта (объектов) культурного наследия;

в) схему землепользования с указанием существующего положения (анализ данных государственного кадастра недвижимости);

дополнительно в рамках данного раздела (исходя из особенностей территории и имеющихся материалов прошлых лет) могут быть выполнены в составе работ либо по материалам прошлых лет:

г) инженерно-геодезические работы, включая формирование геоподосновы,

д) археологические исследования;

е) прочие предварительные сведения, исходя из особенностей территории.

2.6 Раздел II. «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)» включает:

2.6.1. Подраздел «Архивные исследования» включает:

- а) историко-архивные и библиографические исследования;
- б) историческую справку (историческую записку).

2.6.2. Подраздел «Анализ ранее разработанных проектов зон охраны» включает:

- а) анализ материалов ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия (текстовая часть);
- б) карту (схему) анализа материалов ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия.

2.6.3. Подраздел «Историко-архитектурные исследования» включает:

- а) историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план (графическую часть);
- б) историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план (текстовую часть).

2.6.4. Подраздел «Историко-градостроительные исследования» включает:

- а) историко-культурный (историко-градостроительный) опорный план (графическую часть);
- б) историко-культурный (историко-градостроительный) опорный план (текстовую часть).

2.6.5. Подраздел «Ландшафтно-визуальный анализ» включает:

- а) карту (схему) ландшафтно-визуального анализа;
- б) разрезы со схемой расположения разрезов на плане;
- в) ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта (объектов) культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения (текстовую часть);
- г) фотофиксацию;
- д) схему фотофиксации.

2.6.6. В состав историко-культурных исследований могут быть включены дополнительные подразделы, исходя из особенностей территории.

2.7 Раздел III. «Проект зон охраны (итоговая часть)» включает:

- а) описание границ проектируемых зон охраны и границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в указанных зонах;
- б) основной чертеж (карту (схему) границ зон охраны объектов культурного наследия);
- в) проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны (объединенной зоны охраны) объекта (объектов) культурного наследия.
- г) карту градостроительного зонирования;
- д) описание специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды, графическое отражение специальных мер, направленных на сохранение, восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды или отражение в режимах использования и требованиям к градостроительным регламентам разработки проектов регенерации.

2.8 Раздел IV. «Комплект для передачи сведений о зонах охраны (объединенной зоне охраны) объекта (объектов) культурного наследия в государственный кадастр недвижимости (Кадастровую палату)» в требуемом формате включает схемы границ зон охраны (охранной зоны, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зоны охраняемого природного ландшафта) или объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (единой охранной зоны, единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, единой зоны охраняемого природного ландшафта) в XML формате.

2.8.1. В пределах разделов I и III текстовая часть может быть объединена в одну книгу, в пределах каждого из подразделов раздела II текстовая часть может быть объединена в одну книгу. При небольшом объеме материала допускается объединять чертежи «Историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план и «Историко-культурный (историко-градостроительный) опорный план» и чертежи «Карта (схема) ландшафтно-визуального анализа» и «Схема фотофиксации».

2.8.2. Раздел IV выполняется после утверждения границ зон охраны и режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам, исходя из требования законодательства обязательности включения в схемы границ зон охраны в XML' формате для передачи в Кадастровую палату копии нормативно-правового акта об утверждении.

Заказчик:

ООО «СЗ Центр-Гарант»
ИНН: 7327033342
КПП: 732501001
ОГРН: 1057327000334
Расчетный счет: 40702810369000012315
Банк: УЛЬЯНОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8588
ПАО СБЕРБАНК
БИК: 047308602
Корр. счет: 30101810000000000602
Юридический адрес: 432017, Ульяновская обл,
Ульяновск г, Карла Либкнехта ул, дом № 19А,
офис Этаж 3 Помещение 14/3
Директор ООО «СЗ Центр-Гарант»


М.П.  Д.В. Софронов

Подрядчик:

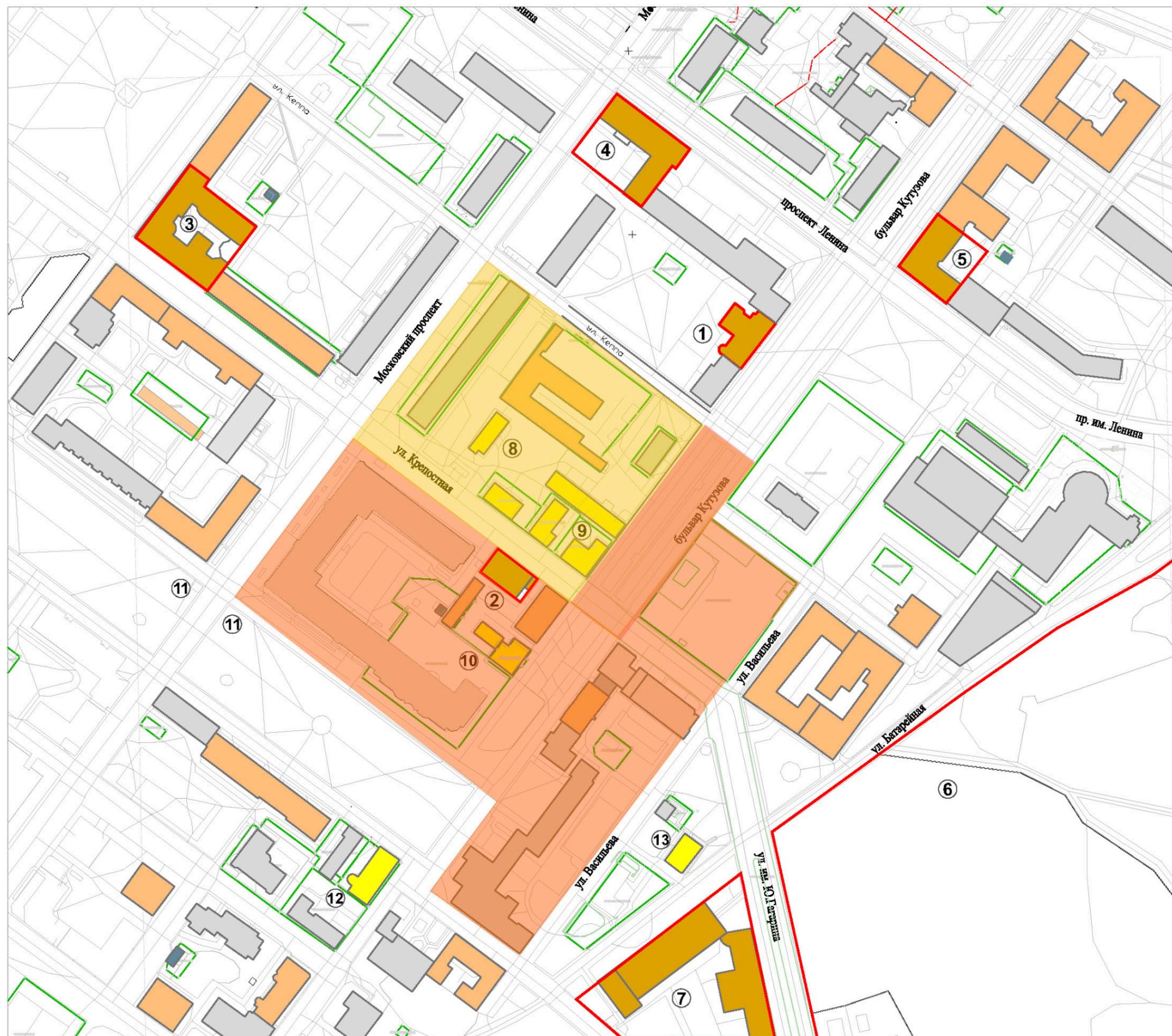
ООО "С. П. БУРГ И ПАРТНЁРЫ"
ИНН 7802707012, КПП 781401001,
ОГРН 1207800058840,
Юридический адрес: 197341, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Коломяги вн.тер.г., Фермское ш., д. 36, к. 27, литера А, кв. 23
Адрес электронной почты: burg.i.co@mail.ru
Р/с 40702810532280003149
в Филиале «Санкт-Петербургский» в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Санкт-Петербург
К/с 30101810600000000786
БИК 044030786
Директор ООО "С. П. БУРГ И ПАРТНЁРЫ"




М.В. Кислякова

Проект зон охраны объекта культурного наследия

Схема границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом» (1937-1938)



Условные обозначения:

- объекты культурного наследия регионального значения
- граница объектов культурного наследия регионального значения
- 1. «Жилой дом В. Хуиту» (1908)
- 2. «Дом жилой с магазинами, гаражом» (1937-1938)
(исследуемый объект)
- 3. «Дом А.Эдена» (1913)
- 4. «Жилой дом с магазинами акционерного общества «Арина»» (1900-1901)
- 5. «Жилой дом» (1910-е)
- 6. «Восточно-Выборгские укрепления» (1864-1876, 1907-1910)
- 7. «Училище профессиональное» (1930)

- выявленные объекты культурного наследия
- 8. «Комплекс городской усадьбы б. Д.Мелся» (1881), дер.
- 9. «Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона» (1862-1882), дер.
- 10. «Жилой дом б. Н. Ламметмаа» (1921)
- 11. «Сквер на ул. Садовой Пантсарлахденкату» (1 пол. XX в.)
- 12. «Молитвенный дом адвентистов» (2 пол. XIX в., 1935)
- 13. «Особняк» (1907)

- исторически ценные градоформирующие объекты, предмет охраны исторического поселения
- современная застройка
- границы кадастровых участков
- охранный зона (ОЗ)
- зона регулирования застройки (ЗРЗ)

**ПРОЕКТ РЕЖИМОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ТРЕБОВАНИЙ К
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИЙ
ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО
ЗНАЧЕНИЯ «Дом жилой с магазинами, гаражом».**

**Основные положения режима использования земель в границах зон
охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой с магазинами, гаражом».**

1.1. Настоящим режимом использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия устанавливаются требования по использованию земель при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности.

1.2. Любая градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в границах зон охраны осуществляется исходя из презумпции сохранности объектов культурного наследия, а также ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры.

1.3. Соблюдение режимом использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности. Иные требования к указанной деятельности, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей режимам использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия.

1.4. В случае изменения границ территории объекта культурного наследия на территории, исключенной из указанных границ, устанавливается режим использования земель той зоны охраны объектов культурного наследия, в границах которой расположена территория, исключенная из границ соответствующего объекта культурного наследия.

1.5. Соблюдение требований к градостроительным регламентам является обязательным при разработке и утверждении градостроительных регламентов в составе правил землепользования и застройки. Иные требования к градостроительным регламентам, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам.

I. Охранная зона (ОЗ).

1. Допускается:

- 1) регенерация историко-градостроительной среды, благоустройство и озеленение территорий в соответствии с требованиями настоящих режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам, при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и предмета охраны исторического поселения;
- 2) реконструкция и капитальный ремонт существующих зданий, строений и сооружений не находящихся на государственной охране (в том числе не отнесённых к предмету охраны исторического поселения) без изменения высоты и площади застройки уличного фронта и при соблюдении следующих условий:
 - обеспечение сохранности характера окружающей исторической среды, использование традиционных материалов отделки, сохранение декоративной отделки и цветового решения лицевых фасадов;
 - допускается устройство витрин, раскрытие и (или) закладка дверных проемов на уровне первых (цокольных этажей) не искажающее общее архитектурное и цветовое решение реконструируемого объекта при наличии проекта, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия;
 - допускается изменение высоты дворовых корпусов не выше лицевого корпуса, расположенного перед реконструируемым объектом;
 - изменение архитектурного решения внутриквартальной застройки;
- 3) регенерация историко-градостроительной и природной среды на участках утраченной исторической застройки путем компенсационного строительства, осуществляемого в габаритах исторических фундаментов, высотой не выше прилегающих объектов культурного наследия, на основании проведенных историко-культурных исследований, с достаточным количеством иконографических материалов, необходимых для определения характера, стилистики и цветового решения утраченной застройки, при наличии проекта реконструкции, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия;
- 4) воссоздание утраченных исторических объектов, являющихся частью историко-градостроительной среды объектов культурного наследия, при наличии проекта воссоздания, разработанного на основании проведенных историко-культурных исследований, с достаточным количеством исторических материалов и получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия;
- 5) капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций;
- 6) проведение работ по благоустройству территории, необходимых для ее современного использования: ремонт дорожного покрытия с применением традиционных материалов

мощения (камень, гранит, гравийная смесь), устройство автостоянок, размещение малых архитектурных форм (остановок общественного транспорта, детских площадок, уличных скамеек), дорожных знаков;

- 7) размещение отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации с площадью одной стороны информационного поля не более 2,25 м² и высотой не более 2,5 м, афишных тумб высотой не более 3,0 м, информационных знаков, связанных с популяризацией объектов культурного наследия, высотой не более 2,5 м;
- 8) установка на зданиях малоформатных информационных конструкций – не более одной вывески на вход;
- 9) сохранение существующих и восстановление утраченных исторических аллеиных посадок вдоль улиц, устройство газонов и цветников;
- 10) проведение археологических работ на основании специального разрешения и в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 11) приспособление исторически ценных градоформирующих объектов для современного использования при сохранении предмета охраны исторического поселения.

2. Не допускается:

- 1) капитальное строительство, за исключением проведения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объектов культурного наследия, осуществляемых на основании проведенных историко-культурных исследований с достаточным количеством иконографических материалов, необходимых для определения характера, стилистики и цветового решения утраченной застройки, при наличии проекта, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия;
- 2) размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I-III категории, в соответствии с Федеральным Законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- 3) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки, повышенный шум и пылевыведение и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку;
- 4) размещение высотных доминант (в том числе вышек опорно-мачтовых устройств мобильной связи), за исключением восстановления утраченных доминант или их завершений в исторических габаритах;
- 5) применение фрагментарной покраски и отделки фасадов;
- 6) использование в отделке фасадов исторических зданий современных отделочных материалов, таких как керамогранит, сайдинг и иных материалов, не отвечающих характеристикам историко-архитектурной среды;
- 7) размещение на лицевых фасадах зданий диссонирующих элементов (кондиционеры, антенны, остекление балконов и т.д.), изменение габаритов оконных и дверных проемов и их заполнений;
- 8) изменение квартальной планировочной сети, а также всех исторически ценных градоформирующих объектов (предмет охраны исторического поселения);

- 9) размещение на территориях открытых городских пространств временных некапитальных строений и сооружений (ларьки, киоски, торговые палатки) габаритами более 2,5х2х3 м;
- 10) размещение рекламных конструкций (за исключением малоформатных) на крышах, над улицами и перед главными фасадами объектов культурного наследия;
- 11) установка на фасадах зданий средств наружной рекламы и информации, нарушающих их внешний архитектурный облик, использование в рекламных и информационных конструкциях открытого способа свечения;

3. Общие требования к градостроительным регламентам в зоне ОЗ:

- 1) минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков – не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличный фронт застройки, а также при реконструкции и воссоздании исторических зданий;
- 2) максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за линию застройки – 1,5 м для устройства крылец и прямков, а также для устройства эркеров (с отметки не менее 4 м от поверхности тротуара);
- 3) при реконструкции зданий и сооружений на территории ОЗ устанавливаются предельные параметры высоты фоновой застройки, нейтральной по отношению к объектам культурного наследия и доминантам:
 - для уличного фронта – высота от красной отметки земли до карниза и до конька крыши не выше примыкающих исторических зданий, или исторических зданий, расположенных на соседних участках;
 - для внутриквартальной застройки – не выше лицевого корпуса, расположенного перед реконструируемым объектом;
 - по своим основным характеристикам реконструируемая застройка должна соответствовать исторической среде, ее масштабу и градостроительным принципам;
- 4) минимальная доля озелененной территории земельных участков – не устанавливается при реконструкции исторических зданий;
- 5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – не устанавливается при реконструкции исторических зданий;
- 6) все научно-исследовательские, проектно-изыскательские, ремонтно-строительные, реставрационные работы и благоустройство территории, а также установка элементов внешнего благоустройства на территории охранной зоны возможны при наличии проекта, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия.

II. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

1. Допускается:

- 1) капитальное строительство новых, реконструкция и капитальный ремонт существующих зданий и сооружений, строительство линейных объектов, благоустройство и озеленение территорий в соответствии с режимами использования земель и требованиями к градостроительным регламентам при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного

наследия, выявленных объектов культурного наследия и предмета охраны Исторического поселения (см. материалы проекта – Раздел 1);

- 2) строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций;
- 3) проведение работ по благоустройству территории, необходимых для ее современного использования: ремонт дорожного покрытия, устройство автостоянок, размещение малых архитектурных форм (остановок общественного транспорта, детских площадок, уличных скамеек), дорожных знаков;
- 4) снос (демонтаж) зданий, строений и сооружений, не отнесённых к предмету охраны исторического поселения, не имеющих статуса объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;
- 5) визуальная нейтрализация дисгармонирующих объектов с помощью зеленых буферных зон, изменение их объёмно-пространственного решения, в соответствии с требованиями настоящих режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам;
- 6) сохранение существующих и восстановление утраченных исторических аллеиных посадок вдоль улиц, разбивка клумб, газонов;
- 7) упорядочивание уличного озеленения с целью обеспечения наилучшего зрительного восприятия объектов культурного наследия и ценной исторической застройки;

Не допускается:

- 1) снос, частичный демонтаж, изменение внешнего облика исторических зданий, включённых в предмет охраны исторического поселения;
- 2) использование в отделке фасадов акцентированно современных отделочных материалов, в том числе, вентиляционных фасадов с крупномодульной облицовкой (плиты, кассеты), сплошного остекления по системе «навесной фасад»,
- 3) использование в отделке фасадов ярких цветов и контрастных колористических решений
- 4) строительство зданий с ярко выраженной архитектурикой и ритмикой фасадов
- 5) использование иных архитектурных приёмов, отделочных материалов и объёмно-пространственных решений, акцентирующих здания по отношению к объектам исторической застройки и создающих визуально агрессивную среду для восприятия объекта культурного наследия
- 6) применение более чем трёх типоразмеров оконных проёмов по одному фасаду
- 7) размещение высотных доминант
- 8) изменение исторической квартальной планировки (допускается восстановление утраченных межквартальных проездов).
- 9) размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I - III категории в соответствии с Федеральным Законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- 10) применение фрагментарной покраски и отделки фасадов;
- 11) размещение рекламных конструкций (за исключением малоформатных) на территориях открытых городских пространств, размещение рекламных конструкций на крышах, над улицами и перед лицевыми фасадами объектов культурного наследия;
- 12) строительство и размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрывопожароопасных и потенциально оказывающих отрицательное воздействие на объекты культурного наследия;

13) размещение крупногабаритных временных конструкций, сооружений на территориях открытых городских пространств.

3. Общие требования к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ:

- 1) настоящими требованиями к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются требования к градостроительным регламентам, подлежащим разработке и утверждению в составе правил землепользования и застройки;
- 2) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных особыми требованиями к режимам использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
- 3) минимальная доля озелененной территории земельных участков – не устанавливается в отношении исторических зданий.
- 4) ограничения по высотным габаритам зданий: не более 18 м от красной отметки земли до карниза (при скатных крышах) либо парапета (при плоских);; допустимы точечные композиционные акценты высотой до 21 м от красной отметки земли до карниза

**Копии договоров
Протоколы заседаний экспертной комиссии**

Договор № 02-04
возмездного оказания услуг
на проведение государственной историко-культурной экспертизы

г. Санкт-Петербург

«17» апреля 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью "С. П. БУРГ И ПАРТНЁРЫ" в лице директора Кисляковой Маргариты Васильевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Заказчик**», с одной стороны и **Индивидуальный Предприниматель Николаева Вероника Николаевна**, действующий на основании записи в ОГРНИП № 322784700063302, в лице Николаевой Вероники Николаевны, именуемый в дальнейшем «**Исполнитель**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора:

1.1. Исполнитель в соответствии с условиями настоящего Договора обязуется оказать Заказчику услугу по проведению государственной историко-культурной экспертизы (далее - Экспертиза) проектной документации:

1.1.1.«Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хуиту» (Ленинградская обл., г. Выборг, бульвар Кутузова, д. 10)», шифр ПЗО/22-01;

1.1.2.«Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом» (Ленинградская обл., г. Выборг, Крепостная ул., 47)», шифр ПЗО/22-02;

(далее - «Результат выполненных работ» или «Документация»).

1.2. Результатом оказания услуг по Договору является заключение (акт) государственной историко-культурной экспертизы по каждому проекту, оформленное в установленном законом порядке.

1.3. Государственная историко-культурная экспертиза проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», и Постановления Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. №569 «Об утверждении положения о государственной историко-культурной

экспертизе».

1.4. Николаева Вероника Николаевна аттестована в качестве эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом Министерства культуры РФ № 996 от 25.08.2020),

1.5. Срок оказания услуг: до 22.12.2023 г.

2. Стоимость услуг и порядок расчетов

2.1. Стоимость услуг по настоящему Договору составляет [REDACTED] [REDACTED] рублей 00 копеек, НДС не облагается в связи с применением Исполнителем упрощённой системы налогообложения.

2.2. Оплата по договору производится Заказчиком в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента подписания акта сдачи-приемки оказанных услуг.

2.3. Расчеты по договору осуществляются в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя

2.4. После получения Заказчиком заключения (акта) государственной историко-культурной экспертизы Стороны подписывают акт сдачи-приемки оказанных услуг. В случае если Заказчик не предоставит Исполнителю подписанный акт сдачи-приемки оказанных услуг в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его получения, услуги считаются оказанными и принятыми Заказчиком.

3. Порядок сдачи-приемки выполненной работы

3.1. В соответствии с пп. 18, 23, 27 и 28 Положения о государственной историко-культурной экспертизе и Постановлением Правительства РФ «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе», Заключение (акт) экспертизы с приложениями оформляется в электронном виде и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью, при этом Заказчику передается на электронном носителе в формате переносимого документа pdf, .dwg, .doc.

3.2. Документы и иные сведения, необходимые для оказания услуг, передаются Заказчиком Исполнителю по Акту приема-передачи. По факту оказания услуг, по требованию Заказчика, Исполнитель возвращает материалы по Акту приема-передачи.

4. Права и обязательства сторон

4.1. *Заказчик обязуется:*

4.1.1. Принять результат оказанных услуг по акту сдачи-приёмки оказанных услуг и оплатить Исполнителю установленную стоимость в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.1.2. Предоставить Исполнителю все необходимые документы и материалы, необходимые для оказания им услуг, предусмотренных настоящим Договором

4.2. *Заказчик имеет право:*

4.2.1. Оказывать Исполнителю содействие при оказании услуг по настоящему Договору, в том числе предоставлять необходимые документы и информацию.

4.2.2. Осуществлять контроль за ходом и качеством оказываемых Исполнителем услуг, не вмешиваясь в его оперативно-хозяйственную деятельность.

4.3. *Исполнитель обязуется:*

4.3.1. Соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

4.3.2. Обеспечивать объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов;

4.3.3. Самостоятельно оценивать результаты исследований, полученные им лично, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции;

4.3.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации;

4.3.5. Соблюдать установленные сроки и порядок проведения экспертизы и передать результат оказанных услуг Заказчику по акту сдачи-приёмки оказанных услуг;

4.3.6. Информировать орган охраны объектов культурного наследия о случаях воздействия на Исполнителя в целях оказания влияния на результаты экспертизы.

4.3.7. Выполнить работы лично.

4.4. *Исполнитель имеет право:*

4.4.1. На своевременную и в полном объеме оплату оказанных по договору услуг.

5. Ответственность сторон

5.1. Стороны несут полную ответственность за свою деятельность по настоящему Договору, в том числе имущественную ответственность за неисполнение или

ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в соответствии с требованиями гражданского законодательства РФ, а также иными нормативными правовыми актами РФ.

5.2. Ответственность за полноту и достоверность представленной Заказчиком Исполнителю информации в ходе исполнения настоящего Договора несет Заказчик в соответствии с законодательством РФ.

5.3. В случае просрочки исполнения одной из Сторон обязательств, предусмотренных настоящим Договором, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон принятых обязательств другая Сторона вправе потребовать уплаты неустойки (штрафа, пени).

5.4. За нарушение срока оказания Услуг, указанного в п. 1.4. настоящего договора. Исполнитель уплачивает пеню из расчета 0,5% от суммы договора за каждый день просрочки.

5.5. За нарушение срока оплаты Услуг, указанного в п. 2.2. настоящего договора, Заказчик уплачивает пеню из расчета 0,5% от суммы договора за каждый день просрочки.

5.6. Меры ответственности сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории России.

5.7. Уплата неустойки не освобождает Исполнителя от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений.

5.8. Сторона освобождается от уплаты неустойки (штрафа, пени), если докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, предусмотренного настоящим Договором, произошло вследствие непреодолимой силы или по вине другой стороны.

6. Действие договора

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

6.2. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон, по решению суда или в связи с односторонним отказом Стороны Договора от исполнения Договора в соответствии с законодательством РФ и положениями настоящего Договора.

6.3. При расторжении Договора в связи с односторонним отказом стороны Договора

от исполнения Договора другая сторона Договора вправе потребовать возмещения только фактически понесенного ущерба, непосредственно обусловленного обстоятельствами, являющимися основанием для принятия решения об одностороннем отказе от исполнения Договора.

6.4. Стороны признают равную юридическую силу собственноручной подписи и факсимильной подписи на настоящем Договоре и дополнительных соглашениях к нему, а также на иных документах, имеющих значение для его исполнения, изменения или прекращения.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, идентичных по своему содержанию, один из которых передается Исполнителю, другой - Заказчику.

7.2. Стороны пришли к взаимному соглашению, что все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров.

7.3. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.4. В случае недостижения согласия в срок свыше одного месяца после письменного уведомления о разногласиях заинтересованная Сторона может передать разрешение спора в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

7.5. Все изменения или дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

7.6. Вся информация, связанная с исполнением Договора, является коммерческой тайной и не подлежит разглашению третьим лицам без взаимного согласия Сторон, если иное не установлено законом.

7.7. Стороны обязаны письменно уведомлять друг друга об изменении своих адресов и платежных реквизитов.

8. Условия взаимной конфиденциальности

8.1. В соответствии с законодательством, устанавливается обязанность поддерживать конфиденциальность информации, полученной в ходе переговоров о заключении договора или в процессе его исполнения (ст. 434.1, н.п. 1 и 2 ст. 771, ст. 1032 ГК РФ)

8.2. По настоящему договору конфиденциальной признается вся информация, касающаяся предмета настоящего договора, сроков и хода его выполнения,

информацию, ставшей известной в результате работы в Обществе, а также перечень сведений информации относящейся к конфиденциальной регулируется Указом Президента РФ от 06.03.1997 №188 «Об утверждении перечня сведений конфиденциального характера».

8.3. Каждая из сторон обязана сохранять режим коммерческой тайны по сведениям настоящего договора, обеспечить защиту от несанкционированного доступа, использования или распространения третьим лицами

8.4. В случае несоблюдения условий конфиденциальности нарушитель несёт ответственность в соответствии с законодательством (ст. 1472 ГК РФ, ст. 183 УК РФ).

8.5. Условия конфиденциальности вступают в силу с момента подписания настоящего договора и действуют в течение 5 (пяти) лет после его прекращения.

9. Реквизиты и подписи сторон

Заказчик:

ООО "С. П. БУРГ И ПАРТНЁРЫ"
ИНН 7802707012, КПП 780201001,
ОГРН 1207800058840,

Юридический адрес: 197341, г. Санкт-Петербург,

муниципальный округ Коломяги вн.тер.г.,
Фермское ш., д. 36, к. 27, литера А, кв. 23

Адрес электронной почты:
burg.i.co@mail.ru

Р/с 40702810532280003149

в Филиале «Санкт-Петербургский» в
АО «АЛЬФА-БАНК» г. Санкт-Петербург

К/с 30101810600000000786

БИК 044030786

Директор ООО "С. П. БУРГ И ПАРТНЁРЫ"

Исполнитель:

Индивидуальный предприниматель
НИКОЛАЕВА
ВЕРОНИКА НИКОЛАЕВНА

Адрес: [REDACTED], г. Санкт-Петербург,

ОГРНИП 322784700063302

ИНН 781624045283.

Р/сч: [REDACTED]

ФИЛИАЛ [REDACTED]

(ПАО [REDACTED])

БИК: [REDACTED]

КОРПОРАЦИЯ [REDACTED]



М.В. Кислякова

В. Н. Николаева

Договор № 03-04
возмездного оказания услуг
на проведение государственной историко-культурной экспертизы

г. Санкт-Петербург

«17» апреля 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью "С. П. БУРГ И ПАРТНЁРЫ" в лице директора Кисляковой Маргариты Васильевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны и Индивидуальный предприниматель ИП Губин Ян Владимирович, действующий на основании записи в ОГРНИП № 317784700217499 от 08.08.2017 г., именуемый в дальнейшем «Исполнитель», в лице Губина Яна Владимировича, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем: заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора:

1.1. Исполнитель в соответствии с условиями настоящего Договора обязуется оказать Заказчику услугу по проведению государственной историко-культурной экспертизы (далее - Экспертиза) проектной документации:

1.1.1.«Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хуиту» (Ленинградская обл., г. Выборг, бульвар Кутузова, д. 10)», шифр ПЗО/22-01;

1.1.2.«Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом» (Ленинградская обл., г. Выборг, Крепостная ул., 47)», шифр ПЗО/22-02;

(далее - «Результат выполненных работ» или «Документация»).

1.2. Результатом оказания услуг по Договору является заключение (акт) государственной историко-культурной экспертизы по каждому проекту, оформленное в установленном законом порядке.

1.3. Государственная историко-культурная экспертиза проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», и Постановления Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009

г. №569 «Об утверждении положения о государственной историко-культурной экспертизе».

1.4. Губин Ян Владимирович аттестован в качестве эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказами Министерства культуры Российской Федерации №2032 от 25.12.2019, № 142 от 04.02.2021, № 1668 от 11.10.2021.

1.5. Срок оказания услуг: до 22.12.2023 г.

2. Стоимость услуг и порядок расчетов

2.1. Стоимость услуг по настоящему Договору составляет [REDACTED] [REDACTED] рублей 00 копеек, НДС не облагается в связи с применением Исполнителем упрощённой системы налогообложения.

2.2. Оплата по договору производится Заказчиком в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента подписания акта сдачи-приемки оказанных услуг.

2.3. Расчеты по договору осуществляются в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя

2.4. После получения Заказчиком заключения (акта) государственной историко-культурной экспертизы Стороны подписывают акт сдачи-приемки оказанных услуг. В случае если Заказчик не предоставит Исполнителю подписанный акт сдачи-приемки оказанных услуг в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его получения, услуги считаются оказанными и принятыми Заказчиком.

3. Порядок сдачи-приемки выполненной работы

3.1. В соответствии с пп. 18, 23, 27 и 28 Положения о государственной историко-культурной экспертизе и Постановлением Правительства РФ «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе», Заключение (акт) экспертизы с приложениями оформляется в электронном виде и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью, при этом Заказчику передается на электронном носителе в формате переносимого документа pdf, .dwg, .doc.

3.2. Документы и иные сведения, необходимые для оказания услуг, передаются Заказчиком Исполнителю по Акту приема-передачи. По факту оказания услуг, по требованию Заказчика, Исполнитель возвращает материалы по Акту приема-передачи.

4. Права и обязательства сторон

4.1. *Заказчик обязуется:*

4.1.1. Принять результат оказанных услуг по акту сдачи-приёмки оказанных услуг и оплатить Исполнителю установленную стоимость в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.1.2. Предоставить Исполнителю все необходимые документы и материалы, необходимые для оказания им услуг, предусмотренных настоящим Договором

4.2. *Заказчик имеет право:*

4.2.1. Оказывать Исполнителю содействие при оказании услуг по настоящему Договору, в том числе предоставлять необходимые документы и информацию.

4.2.2. Осуществлять контроль за ходом и качеством оказываемых Исполнителем услуг, не вмешиваясь в его оперативно-хозяйственную деятельность.

4.3. *Исполнитель обязуется:*

4.3.1. Соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

4.3.2. Обеспечивать объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов;

4.3.3. Самостоятельно оценивать результаты исследований, полученные им лично, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции;

4.3.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации;

4.3.5. Соблюдать установленные сроки и порядок проведения экспертизы и передать результат оказанных услуг Заказчику по акту сдачи-приёмки оказанных услуг;

4.3.6. Информировать орган охраны объектов культурного наследия о случаях воздействия на Исполнителя в целях оказания влияния на результаты экспертизы.

4.3.7. Выполнить работы лично.

4.4. *Исполнитель имеет право:*

4.4.1. На своевременную и в полном объеме оплату оказанных по договору услуг.

5. Ответственность сторон

5.1. Стороны несут полную ответственность за свою деятельность по настоящему Договору, в том числе имущественную ответственность за неисполнение или

ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в соответствие с требованиями гражданского законодательства РФ, а также иными нормативными правовыми актами РФ.

5.2. Ответственность за полноту и достоверность представленной Заказчиком Исполнителю информации в ходе исполнения настоящего Договора несет Заказчик в соответствии с законодательством РФ.

5.3. В случае просрочки исполнения одной из Сторон обязательств, предусмотренных настоящим Договором, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон принятых обязательств другая Сторона вправе потребовать уплаты неустойки (штрафа, пени).

5.4. За нарушение срока оказания Услуг, указанного в п. 1.4. настоящего договора. Исполнитель уплачивает пеню из расчета 0,5% от суммы договора за каждый день просрочки.

5.5. За нарушение срока оплаты Услуг, указанного в п. 2.2. настоящего договора, Заказчик уплачивает пеню из расчета 0,5% от суммы договора за каждый день просрочки.

5.6. Меры ответственности сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории России.

5.7. Уплата неустойки не освобождает Исполнителя от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений.

5.8. Сторона освобождается от уплаты неустойки (штрафа, пени), если докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, предусмотренного настоящим Договором, произошло вследствие непреодолимой силы или по вине другой стороны.

6. Действие договора

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

6.2. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон, по решению суда или в связи с односторонним отказом Стороны Договора от исполнения Договора в соответствии с законодательством РФ и положениями настоящего Договора.

6.3. При расторжении Договора в связи с односторонним отказом стороны Договора

от исполнения Договора другая сторона Договора вправе потребовать возмещения только фактически понесенного ущерба, непосредственно обусловленного обстоятельствами, являющимися основанием для принятия решения об одностороннем отказе от исполнения Договора.

6.4. Стороны признают равную юридическую силу собственноручной подписи и факсимильной подписи на настоящем Договоре и дополнительных соглашениях к нему, а также на иных документах, имеющих значение для его исполнения, изменения или прекращения.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, идентичных по своему содержанию, один из которых передается Исполнителю, другой - Заказчику.

7.2. Стороны пришли к взаимному соглашению, что все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров.

7.3. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.4. В случае недостижения согласия в срок свыше одного месяца после письменного уведомления о разногласиях заинтересованная Сторона может передать разрешение спора в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

7.5. Все изменения или дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

7.6. Вся информация, связанная с исполнением Договора, является коммерческой тайной и не подлежит разглашению третьим лицам без взаимного согласия Сторон, если иное не установлено законом.

7.7. Стороны обязаны письменно уведомлять друг друга об изменении своих адресов и платежных реквизитов.

8. Условия взаимной конфиденциальности

8.1. В соответствии с законодательством, устанавливается обязанность поддерживать конфиденциальность информации, полученной в ходе переговоров о заключении договора или в процессе его исполнения (ст. 434.1, н.п. 1 и 2 ст. 771, ст. 1032 ГК РФ)

8.2. По настоящему договору конфиденциальной признается вся информация, касающаяся предмета настоящего договора, сроков и хода его выполнения,

информацию, ставшей известной в результате работы в Обществе, а также перечень сведений информации относящейся к конфиденциальной регулируется Указом Президента РФ от 06.03.1997 №188 «Об утверждении перечня сведений конфиденциального характера».

8.3. Каждая из сторон обязана сохранять режим коммерческой тайны по сведениям настоящего договора, обеспечить защиту от несанкционированного доступа, использования или распространения третьим лицами

8.4. В случае несоблюдения условий конфиденциальности нарушитель несёт ответственность в соответствии с законодательством (ст. 1472 ГК РФ, ст. 183 УК РФ).

8.5. Условия конфиденциальности вступают в силу с момента подписания настоящего договора и действуют в течение 5 (пяти) лет после его прекращения.

9. Реквизиты и подписи сторон

Заказчик:

ООО "С. П. БУРГ И ПАРТНЁРЫ"

ИНН 7802707012, КПП 780201001,

ОГРН 1207800058840,

Юридический адрес: 197341, г. Санкт-Петербург,

муниципальный округ Коломяги вн.тер.г.,

Фермское ш., д. 36, к. 27, литера А, кв. 23

Адрес электронной почты:

burg.i.co@mail.ru

Р/с 40702810532280003149

в Филиале «Санкт-Петербургский» в

АО «АЛЬФА-БАНК» г. Санкт-Петербург

К/с 30101810600000000786

БИК 044030786

Директор ООО "С. П. БУРГ И ПАРТНЁРЫ"

Исполнитель:

Индивидуальный предприниматель

Губин Ян Владимирович

Адрес: [REDACTED], Санкт-Петербург,

[REDACTED],
ОГРНИП 317784700217499,

ИНН 781305962318,

расчетный счет № [REDACTED]

ФИЛИАЛ

АО «А

БИК:

Кор. с



Я.В. Губин



М.В. Кислякова

Договор № 01-04
возмездного оказания услуг
на проведение государственной историко-культурной экспертизы

г. Санкт-Петербург

«17» апреля 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью "С. П. БУРГ И ПАРТНЁРЫ" в лице директора Кисляковой Маргариты Васильевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Заказчик**», с одной стороны и **Индивидуальный Предприниматель Дубинин Иван Витальевич**, действующий на основании записи в ОГРНИП № 314784710001029, в лице Дубинина Ивана Витальевича, именуемый в дальнейшем «**Исполнитель**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора:

1.1. Исполнитель в соответствии с условиями настоящего Договора обязуется оказать Заказчику услугу по проведению государственной историко-культурной экспертизы (далее - Экспертиза) проектной документации:

1.1.1.«Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хуиту» (Ленинградская обл., г. Выборг, бульвар Кутузова, д. 10)», шифр ПЗО/22-01;

1.1.2.«Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом» (Ленинградская обл., г. Выборг, Крепостная ул., 47)», шифр ПЗО/22-02;

(далее - «Результат выполненных работ» или «Документация»).

1.2. Результатом оказания услуг по Договору является заключение (акт) государственной историко-культурной экспертизы по каждому проекту, оформленное в установленном законом порядке.

1.3. Государственная историко-культурная экспертиза проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», и Постановления Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. №569 «Об утверждении положения о государственной историко-культурной

экспертизе».

1.4. Дубинин Иван Витальевич аттестован в качестве эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказами Министерства культуры Российской Федерации от 25 августа 2020 г. № 996 и 04 февраля 2021 г. №142

1.5. Срок оказания услуг: до 22.12.2023 г.

2. Стоимость услуг и порядок расчетов

2.1. Стоимость услуг по настоящему Договору составляет ([REDACTED]) рублей 00 копеек, НДС не облагается в связи с применением Исполнителем упрощенной системы налогообложения.

2.2. Оплата по договору производится Заказчиком в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента подписания акта сдачи-приемки оказанных услуг.

2.3. Расчеты по договору осуществляются в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя

2.4. После получения Заказчиком заключения (акта) государственной историко-культурной экспертизы Стороны подписывают акт сдачи-приемки оказанных услуг. В случае если Заказчик не предоставит Исполнителю подписанный акт сдачи-приемки оказанных услуг в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его получения, услуги считаются оказанными и принятыми Заказчиком.

3. Порядок сдачи-приемки выполненной работы

3.1. В соответствии с пп. 18, 23, 27 и 28 Положения о государственной историко-культурной экспертизе и Постановлением Правительства РФ «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе», Заключение (акт) экспертизы с приложениями оформляется в электронном виде и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью, при этом Заказчику передается на электронном носителе в формате переносимого документа pdf, .dwg, .doc.

3.2. Документы и иные сведения, необходимые для оказания услуг, передаются Заказчиком Исполнителю по Акту приема-передачи. По факту оказания услуг, по требованию Заказчика, Исполнитель возвращает материалы по Акту приема-передачи.

4. Права и обязательства сторон

4.1. *Заказчик обязуется:*

4.1.1. Принять результат оказанных услуг по акту сдачи-приёмки оказанных услуг и оплатить Исполнителю установленную стоимость в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.1.2. Предоставить Исполнителю все необходимые документы и материалы, необходимые для оказания им услуг, предусмотренных настоящим Договором

4.2. *Заказчик имеет право:*

4.2.1. Оказывать Исполнителю содействие при оказании услуг по настоящему Договору, в том числе предоставлять необходимые документы и информацию.

4.2.2. Осуществлять контроль за ходом и качеством оказываемых Исполнителем услуг, не вмешиваясь в его оперативно-хозяйственную деятельность.

4.3. *Исполнитель обязуется:*

4.3.1. Соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

4.3.2. Обеспечивать объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов;

4.3.3. Самостоятельно оценивать результаты исследований, полученные им лично, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции;

4.3.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации;

4.3.5. Соблюдать установленные сроки и порядок проведения экспертизы и передать результат оказанных услуг Заказчику по акту сдачи-приёмки оказанных услуг;

4.3.6. Информировать орган охраны объектов культурного наследия о случаях воздействия на Исполнителя в целях оказания влияния на результаты экспертизы.

4.3.7. Выполнить работы лично.

4.4. *Исполнитель имеет право:*

4.4.1. На своевременную и в полном объеме оплату оказанных по договору услуг.

5. Ответственность сторон

5.1. Стороны несут полную ответственность за свою деятельность по настоящему Договору, в том числе имущественную ответственность за неисполнение или

ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в соответствии с требованиями гражданского законодательства РФ, а также иными нормативными правовыми актами РФ.

5.2. Ответственность за полноту и достоверность представленной Заказчиком Исполнителю информации в ходе исполнения настоящего Договора несет Заказчик в соответствии с законодательством РФ.

5.3. В случае просрочки исполнения одной из Сторон обязательств, предусмотренных настоящим Договором, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон принятых обязательств другая Сторона вправе потребовать уплаты неустойки (штрафа, пени).

5.4. За нарушение срока оказания Услуг, указанного в п. 1.4. настоящего договора. Исполнитель уплачивает пеню из расчета 0,5% от суммы договора за каждый день просрочки.

5.5. За нарушение срока оплаты Услуг, указанного в п. 2.2. настоящего договора, Заказчик уплачивает пеню из расчета 0,5% от суммы договора за каждый день просрочки.

5.6. Меры ответственности сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории России.

5.7. Уплата неустойки не освобождает Исполнителя от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений.

5.8. Сторона освобождается от уплаты неустойки (штрафа, пени), если докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, предусмотренного настоящим Договором, произошло вследствие непреодолимой силы или по вине другой стороны.

6. Действие договора

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

6.2. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон, по решению суда или в связи с односторонним отказом Стороны Договора от исполнения Договора в соответствии с законодательством РФ и положениями настоящего Договора.

6.3. При расторжении Договора в связи с односторонним отказом стороны Договора

от исполнения Договора другая сторона Договора вправе потребовать возмещения только фактически понесенного ущерба, непосредственно обусловленного обстоятельствами, являющимися основанием для принятия решения об одностороннем отказе от исполнения Договора.

6.4. Стороны признают равную юридическую силу собственноручной подписи и факсимильной подписи на настоящем Договоре и дополнительных соглашениях к нему, а также на иных документах, имеющих значение для его исполнения, изменения или прекращения.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, идентичных по своему содержанию, один из которых передается Исполнителю, другой - Заказчику.

7.2. Стороны пришли к взаимному соглашению, что все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров.

7.3. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.4. В случае недостижения согласия в срок свыше одного месяца после письменного уведомления о разногласиях заинтересованная Сторона может передать разрешение спора в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

7.5. Все изменения или дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

7.6. Вся информация, связанная с исполнением Договора, является коммерческой тайной и не подлежит разглашению третьим лицам без взаимного согласия Сторон, если иное не установлено законом.

7.7. Стороны обязаны письменно уведомлять друг друга об изменении своих адресов и платежных реквизитов.

8. Условия взаимной конфиденциальности

8.1. В соответствии с законодательством, устанавливается обязанность поддерживать конфиденциальность информации, полученной в ходе переговоров о заключении договора или в процессе его исполнения (ст. 434.1, н.п. 1 и 2 ст. 771, ст. 1032 ГК РФ)

8.2. По настоящему договору конфиденциальной признается вся информация, касающаяся предмета настоящего договора, сроков и хода его выполнения,

информацию, ставшей известной в результате работы в Обществе, а также перечень сведений информации относящейся к конфиденциальной регулируется Указом Президента РФ от 06.03.1997 №188 «Об утверждении перечня сведений конфиденциального характера».

8.3. Каждая из сторон обязана сохранять режим коммерческой тайны по сведениям настоящего договора, обеспечить защиту от несанкционированного доступа, использования или распространения третьим лицами

8.4. В случае несоблюдения условий конфиденциальности нарушитель несёт ответственность в соответствии с законодательством (ст. 1472 ГК РФ, ст. 183 УК РФ).

8.5. Условия конфиденциальности вступают в силу с момента подписания настоящего договора и действуют в течение 5 (пяти) лет после его прекращения.

9. Реквизиты и подписи сторон

Заказчик:

ООО "С. П. БУРГ И ПАРТНЁРЫ"
ИНН 7802707012, КПП 780201001,
ОГРН 1207800058840,

Юридический адрес: 197341, г. Санкт-Петербург,

муниципальный округ Коломяги вн.тер.г.,
Фермское ш., д. 36, к. 27, литера А, кв. 23

Адрес электронной почты:
burg.i.co@mail.ru

Р/с 40702810532280003149

в Филиале «Санкт-Петербургский» в
АО «АЛЬФА-БАНК» г. Санкт-Петербург

К/с 30101810600000000786

БИК 044030786

Директор ООО "С. П. БУРГ И ПАРТНЁРЫ"

Исполнитель:

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
ДУБИНИН ИВАН ВИТАЛЬЕВИЧ

Адрес:

РОССИЯ, г. Санкт-Петербург,

ИНН 380407352911

ОГРНИП 314784710001029

Р/с 40

ПАО

к/с 30

БИК



М.В. Кислякова

И.В. Дубинин

Протокол № 1

организационного заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом» (Ленинградская обл., г. Выборг, Крепостная ул., 47)», шифр ПЗО/22-02, разработанной ООО «С. П. Бург и партнёры» в 2022 г.

Присутствовали:

- 1 **Губин Ян Владимирович**, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ №2032 от 25.12.2019, аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022), №142 от 04.02.2021, № 1668 от 11.10.2021).
- 2 **Дубинин Иван Витальевич**, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ №996 от 25.08.2020 и №142 от 04.02.2021).
- 3 **Николаева Вероника Николаевна**, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ №996 от 25.08.2020).

Повестка дня:

1. Выборы председателя и секретаря заседания.
2. Утверждение состава членов экспертной комиссии.
3. Выборы председателя экспертной комиссии ее ответственного секретаря.
4. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.
5. Определение основных направлений работы экспертов.
6. Об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы

1. Слушали:

В. Н. Николаеву – о выборе председателя и секретаря заседания.

Постановили:

1. Председателем заседания выбрать В. Н. Николаеву, секретарем – И. В. Дубинина
- Голосование:
3 человека за; против – нет; воздержавшихся – нет.
Принято единогласно.

2. Слушали:

В. Н. Николаеву – об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Постановили: утвердить следующий состав членов экспертной комиссии:

1. **Губин Ян Владимирович**
2. **Дубинин Иван Витальевич**
3. **Николаева Вероника Николаевна**

Голосование:

3 человека – за, против – нет, воздержавшихся – нет.

Принято единогласно.

3. Слушали:

В. Н. Николаеву – о выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии

Постановили:

Председателем экспертной комиссии выбрать В. Н. Николаеву, секретарем –

И. В. Дубинина

Голосование:

3 человека за; против – нет; воздержавшихся – нет.

Принято единогласно

4. Слушали:

И. В. Дубинина

1. О порядке работы и принятия решений экспертной комиссии;

2. Об определении основных направлений работы экспертов.

3. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии, исходя из срока проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом» (Ленинградская обл., г. Выборг, Крепостная ул., 47)», шифр ПЗО/22-02, разработанной ООО «С. П. Бург и партнёры» в 2022 г.

Постановили:

1. Экспертная комиссия собирается в случае проведения государственной историко-культурной экспертизы по заявке заказчика, решения экспертной комиссии принимаются коллегиально, после проведения необходимых научных исследований и визуального изучения объекта.

2. Основными направлениями работы экспертов принять: изучение архивных материалов, анализ учетной и исходно-разрешительной документации, проведение натурных исследований и фотофиксация объекта, анализ проектных предложений и подготовку Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы; оформление соответствующих приложений к Акту.

17.04.2023 - натурное обследование, фотофиксация современного состояния;

18.04.2023-05.06.2023 ознакомление с проектной документацией, обработка материала, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации, иконографических материалов, графических материалов, подготовка приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

06.06.2023-20.07.2023 - оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

21.07.2023– заседание комиссии, подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

Голосование по всем вопросам одновременно:

3 человека – за; против – нет; воздержавшихся – нет.

Принято единогласно.

5. Слушали:

И. В. Дубинина - об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

Постановили определить следующий перечень документов:

- 1) Проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом» (Ленинградская обл., г. Выборг, Крепостная ул., 47)», шифр ПЗО/22-02, разработанная ООО «С. П. Бург и партнёры» в 2022 г. в составе:

Раздел I. Предварительные работы.		
1.		Исходно-разрешительная документация
2.		План расположения объектов культурного наследия. Схема землепользования
3.		Утверждённая градостроительная документация
Раздел II. Историко-культурные исследования		
1.	Подраздел «Архивные исследования».	Историческая справка
		Историко-архивные и библиографические исследования (иконографические материалы)
2	Подраздел «Анализ ранее разработанных проектов зон охраны»	Анализ материалов ранее разработанных проектов зон охраны
		Схемы анализа материалов ранее разработанных проектов зон охраны
3	Подраздел «Историко-архитектурные и историко-градостроительные исследования»	Историко-культурный и историко-градостроительный опорный план. Графическая часть
		Историко-культурный и историко-градостроительный опорный план. Текстовая часть
4	Подраздел «Ландшафтно-визуальный анализ».	Схема ландшафтно-визуального анализа
		Разрезы
		Текстовая часть
		Фотофиксация. Точки фотофиксации.
		Аэросъёмка. Точки аэросъёмки.

5		Обоснование границ проектируемых зон, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам
Раздел III. «Проект зон охраны (итоговая часть)»		
1.		Схема границ зон охраны объекта культурного наследия
2.		Проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам
3		Описание границ проектируемых зон охраны

- 2) Приложение 1 к Договору подряда №01-03 от 24.03.2022: Техническое задание.
- 3) Приказ № 01-03/18-33 от 1 марта 2018 г. Комитета по культуре Ленинградской области «О включении выявленного объекта культурного наследия «Дом жилой с магазинами, гаражом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, город Выборг, улица Крепостная, дом 47, 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»

Председатель экспертной комиссии



В. Н. Николаева

Ответственный секретарь
экспертной комиссии



И. В. Дубинин

Член экспертной комиссии



Я. В. Губин

17.04.2023

Протокол № 2

заседания экспертной комиссии

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом» (Ленинградская обл., г. Выборг, Крепостная ул., 47)», шифр ПЗО/22-02, разработанной ООО «С. П. Бург и партнёры» в 2022 г.

Присутствовали:

1. Председатель экспертной комиссии:

Николаева Вероника Николаевна, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ №996 от 25.08.2020)

2. Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Дубинин Иван Витальевич, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ №996 от 25.08.2020 и №142 от 04.02.2021)

3. Член экспертной комиссии:

Губин Ян Владимирович, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ №2032 от 25.12.2019, аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022) №№ 142 от 04.02.2021, № 1668 от 11.10.2021).

Повестка дня:

Обсуждение экспертных выводов и рекомендаций по результатам проведенных исследований и анализа представленной проектной документации.

Слушали:

В. Н. Николаеву

Обоснование сформулированных выводов по результатам проведенных исследований и анализу представленной проектной документации.

Постановили:

Одобрить выводы по результатам проведенных исследований и подписать Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазинами, гаражом» (Ленинградская обл., г. Выборг, Крепостная ул., 47)», шифр ПЗО/22-02, разработанной ООО «С. П. Бург и партнёры» в 2022 г.

Голосование:

3 человека – за; против – нет; воздержавшихся - нет.

Принято единогласно.

Председатель экспертной
комиссии



В. Н. Николаева

Ответственный секретарь
экспертной комиссии



И. В. Дубинин

Член экспертной комиссии



Я. В. Губин

21.07.2023

Содержание

Акт.....	1
Приложение № 1. Историческая справка.....	17
Приложение №2. Историческая иконография.....	23
Приложение № 3. Историко-культурный опорный план.....	50
Приложение № 4. Материалы фотофиксации.....	52
Приложение №5. Копии документов, предоставленных заказчиком.....	73
Приложение №6. Проект зон охраны объекта культурного наследия.....	90
Приложение №7. Копии договоров.	
Протоколы заседаний экспертной комиссии.....	98