

## АКТ

по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева», г. Луга, пр. Кирова, д. 71, - «Документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия», входящей в состав проектной документации «Капитальный ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, г. Луга, пер. Советский, д. 4», выполненной ООО «Макси-Строй» в 2023 г. (Раздел 9, Т. 9.2 (шифр 2023-51-17-СОКН))

Дата начала проведения экспертизы	22 мая 2023 г.
Дата окончания проведения экспертизы	26 июля 2023 г.
Место проведения экспертизы	г. Луга, г. Санкт-Петербург
Заказчик экспертизы (заявитель)	ООО «Макси-Строй», генеральный директор Навойков М.Л. Юридический адрес: 188800, Ленинградская область, г. Выборг, ул. Данилова, д. 15, корпус 11, офис 318 Почтовый адрес: Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Главпочтамт, а/я 305 ИНН 4704075514 тел/факс: (81378)2-35-69

### Сведения об эксперте:

Фамилия, имя, отчество	<b>Куваева Юлия Петровна</b>
Образование	Высшее Архитектор-реставратор, Санкт-Петербургский инженерно-строительный институт (1992 г.), Академия реставрации, г. Москва, 1995 г. – архитектор-реставратор
Специальность	Архитектор
Стаж работы по профессии	31 год
Место работы и должность	Архитектор-реставратор, архитектор I категории ООО «Спецпроектреставрация-Выборг»; аттестована как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Минкультуры России приказом № 1537 от 17.09.2021 г. (п. 12)
Профиль экспертной деятельности	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного 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
--	--

В соответствии с законодательством Российской Федерации эксперт несет ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении.

«26» июля 2023 г.

\_\_\_\_\_ Куваева Ю.П.  
(дата, подпись, расшифровки подписи эксперта, проводившего историко-культурную экспертизу)

#### **Отношения к заказчику:**

эксперт:

- не имеет родственных связей с заказчиком (его должностными лицами, работниками и т.д.);
- не состоит в трудовых отношениях с заказчиком;
- не имеет долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком;
- не владеет ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика;
- не заинтересован 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.

#### **Основания проведения государственной историко-культурной экспертизы:**

- Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г.;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».

#### **Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы:**

Обеспечение сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева», г. Луга, пр. Кирова, д. 71, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 30 ФЗ № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ, согласно документации «Документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия», входящей в состав проектной документации «Капитальный ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, г. Луга, пер. Советский, д. 4», выполненной ООО «Макси-Строй» в 2023 г. (Раздел 9, Т. 9.2 (шифр 2023-51-17-СОКН).

### **Объект экспертизы:**

Документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева», г. Луга, пр. Кирова, д. 71, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 30 ФЗ № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ, – «Документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия», входящая в состав проектной документации «Капитальный ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, г. Луга, пер. Советский, д. 4», выполненной ООО «Макси-Строй» в 2023 г. (Раздел 9, Т. 9.2 (шифр 2023-51-17-СОКН).

### **Перечень документов, представленных Заявителем:**

1. **Раздел 9. Том 9.2. Документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия (шифр 2023-51-17-СОКН)**, входящий в состав проектной документации «Капитальный ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, г. Луга, пер. Советский, д. 4», ООО «Макси-Строй», 2023 г. (шифр 2023-51).

2. **Иные разделы проектной документации, представленные для разработки Тома 9.2 «Документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия» (шифр 2023-51-17-СОКН):**

Раздел 1. Внутридомовая инженерная система электроснабжения:

- Том 1.1. Отчет по проведению обследования технического состояния системы электроснабжения и системы автоматической противопожарной защиты (шифр 2023-51-01-ЭС.ТО);

- Том 1.2. Ремонт системы электроснабжения (шифр 2023-51-01-ЭС);

- Том 1.3. Проект организации капитального ремонта системы электроснабжения и системы автоматической противопожарной защиты (шифр 2023-51-01-ЭС.ПОКР);

Раздел 2. Внутридомовая инженерная система теплоснабжения, установка ПУ и УУ:

- Том 2.1. Отчет по проведению обследования технического состояния системы теплоснабжения (шифр 2023-51-03-ОВ.ТО);

- Том 2.2. Ремонт системы теплоснабжения (шифр 2023-51-03-ОВ);

- Том 2.3. Ремонт узла учета тепловой энергии (шифр 2023-51-03-ОВ.УУТЭ);

- Том 2.4. Проект организации капитального ремонта системы теплоснабжения (шифр 2023-51-03-ОВ.ПОКР);

Раздел 3. Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения, установка ПУ и УУ:

- Том 3.1. Отчет по проведению обследования технического состояния системы холодного водоснабжения (шифр 2023-51-06-ВК1.ТО);

- Том 3.2. Ремонт системы холодного водоснабжения (шифр 2023-51-06-ВК1);

- Том 3.3. Проект коммерческого узла учета (шифр 2023-51-ВК.УУ);

- Том 3.4. Проект организации капитального ремонта системы холодного водоснабжения (шифр 2023-51-06-ВК1.ПОКР);

Раздел 4. Внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения, установка ПУ и УУ:

- Том 4.1. Отчет по проведению обследования технического состояния системы горячего водоснабжения (шифр 2023-51-08-ВК2.ТО);
- Том 4.2. Ремонт системы горячего водоснабжения (шифр 2023-51-08-ВК2);
- Том 4.3. Проект организации капитального ремонта системы горячего водоснабжения (шифр 2023-51-08-ВК2.ПОКР);

Раздел 5. Внутридомовая инженерная система водоотведения:

- Том 5.1. Отчет по проведению обследования технического состояния системы водоотведения (шифр 2023-51-10-ВК3.ТО);
- Том 5.2. Ремонт системы водоотведения (шифр 2023-51-10-ВК3);
- Том 5.3. Проект организации капитального ремонта системы водоотведения (шифр 2023-51-10-ВК3.ПОКР);

Раздел 6. Подвальные помещения:

- Том 6.1. Отчет по проведению обследования технического состояния подвальных помещений (шифр 2023-51-12-АС3.ТО);
- Том 6.2. Ремонт подвальных помещений (шифр 2023-51-12-АС3);
- Том 6.3. Проект организации капитального ремонта подвальных помещений (шифр 2023-51-12-АС3.ПОКР);

Раздел 7. Фасад:

- Том 7.1. Отчет по проведению обследования технического состояния фасада (шифр 2023-51-14-АС1.ТО);
- Том 7.2. Ремонт фасада (шифр 2023-51-14-АС1);
- Том 7.3. Проект организации капитального ремонта фасада (шифр 2023-51-14-АС1.ПОКР);

Раздел 8. Фундамент:

- Том 8.1. Отчет по проведению обследования технического состояния фундамента (шифр 2023-51-16-АС4.ТО);
- Том 8.2. Ремонт фундамента (шифр 2023-51-16-АС4);
- Том 8.3. Проект организации капитального ремонта фундамента (шифр 2023-51-16-АС4.ПОКР).

Раздел 9. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательствами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации

- Том 9.1. Технический отчет по результатам обследования выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева», Ленинградская область, Лужский муниципальный район, г. Луга, пр. Кирова, 71 (шифр 2023/07-4-ТО).

3. Письмо Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 03.04.2023 г. № 01-09-11689/2023-0-1

4. Письмо Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 05.07.2023 г. № 01-09-4630/2023-0-1. Выдержка из Акта № 12-2 от 12.04.1986 г. «О постановке на учет вновь выявленных памятников истории и культуры»

5. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-139270161 от 16.06.2023 г. на здание по адресу: Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 71.

6. Технический паспорт на здание по адресу: Ленинградская область, г. Луга, пр. Кирова, д. 71.

7. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-140895579 от 19.06.2023 г. на земельный участок (кад.№ 47:29:0103010:13) по адресу: Ленинградская область, Лужский район, Лужское городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, д. 73.
8. Технический паспорт на здание по адресу: Ленинградская область, г. Луга, пер. Советский, д. 4.

**Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы:** не выявлены.

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

- изучение представленной на экспертизу документации: «Документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия», входящей в состав проектной документации «Капитальный ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пер. Советский, д. 4, ООО «МАКСИ-СТРОЙ», 2023 г. (Р. 9. Т. 9.2. (шифр 2023-51-17-СОКН);
- изучение других разделов проектной документации «Капитальный ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пер. Советский, д. 4, ООО «МАКСИ-СТРОЙ», 2023 г. (шифр 2023-51), представленных Заказчиком для разработки Тома 9.2 Раздела 9 «Документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия», входящей в состав проектной документации «Капитальный ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пер. Советский, д. 4, ООО «МАКСИ-СТРОЙ», 2023 г. (Р. 9. Т. 9.2. (шифр 2023-51-17-СОКН), представленного на экспертизу;
- изучение и анализ архивных материалов и библиографических источников по объекту культурного наследия;
- изучение иных документов, представленных Заказчиком;
- ознакомление с объектом культурного наследия и окружающей застройкой в натуре;
- выполнение фотофиксации объекта культурного наследия и окружающей застройки на момент выполнения экспертизы (22 мая 2023 г.);
- анализ соответствия документации, обеспечивающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

Указанные исследования проведены в объёме, достаточном для принятия вывода государственной историко-культурной экспертизы.

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

### **1) Общие сведения**

Объектом исследования является выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева», Ленинградская область, г. Луга, пр. Кирова, д. 71, находящийся в непосредственной близости от объекта капитального ремонта - существующего многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Луга, пер. Советский, д. 4, и попадающий в зону возможного влияния на него при ремонтных работах (приложение 3.1, 3.2).

Объект культурного наследия расположен на земельном участке № 47:29:0103010:13 по адресу: пр. Кирова, д. 73, объект капитального ремонта - на участке № 47:29:0103010:1466 по адресу: пер. Советский, 4. Оба участка расположены в историческом квартале центральной части г. Луги (приложение 4.3).

Границы территории и предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева», г. Луга, пр. Кирова, д. 71, не утверждены (приложение 3.2).

Сведения о зарегистрированных правах на земельный участок 47:29:0103010:13 по адресу: пр. Кирова, д. 73, отсутствуют (приложение 3.5). Правообладателем объекта культурного наследия является МО «Лужский муниципальный район Ленинградской области» (приложение 3.3).

### **2) Краткая история развития планировочной структуры и застройки исследуемой территории центральной части г. Луги**

Южное побережье Финского залива с древних времен было заселено финно-угорскими племенами водью и ижорой. Ижорский край славяне заселили в X-XI вв. Одни из первых упоминаний об их поселениях относятся к летописям около 947 года.

В XIII – XVII вв. эти земли периодически подвергались нападениям и захватам со стороны немцев-ливонов, затем шведов. Для Руси они всегда имели стратегическое значение за счет их выхода к Балтийскому морю и возможности ведения торговли.

Основанный в IX в. г. Великий Новгород и вошедший в 1478 г. в состав Московского государства, к XVIII в. присоединил к себе огромные территории. Большая часть территории совр. Лужского района входила в состав Новгородского уезда в Шелонской и Водской Пятинах, а р. Луга служила границей. Поселения, погосты, монастыри располагались в пригодных для проживания местах Полужья, вокруг р. Луги, по берегам других рек и озёр. Его западные земли были заболочены, поэтому осваивались восточные и южные территории.

По Столбовскому мирному договору со шведами от 23.02.1617 г. Россия лишилась значительной части своей территории с северо-запада и выходов в Балтийское море. Она потеряла Ижорский край с городами Копорье, Ям, Ивангород и т.д. Территории вошли в состав Швеции и стали частью провинции Ингерманландии. Линия раздела проходила по нижнему течению р. Оредеж и далее по р. Луге. Широкая полоса совр. Лужского района от озера Самро до речки Рыденки оказалась приграничной зоной.

По результатам Северной войны (1700-1721) Ижорский край был возвращен России. Часть земель Ингерманландии вокруг Санкт-Петербурга Петр I даровал своим родственникам и приближенным.

Указом Екатерины II от 3(14) августа 1777 г. повелевалось на р. Луге учредить новый город с одноименным названием. Его строительству предшествовало межевание его территории, формирование кварталов и внутриквартальных дворовых мест.

Открытие города состоялось 13(24) января 1778 г. Его план, считающийся одним из образцов градостроительства, был разработан И. Леймом. Компактная и прямоугольная планировка города была определена решеткой прямых улиц, образующих прямоугольные и квадратные кварталы. Развитие города началось к западу от р. Луги, протекавшей через всю его территорию с изгибом в центральной части, узким клином врезаясь в его глубину. На острие береговой излучины была образована центральная площадь для строительства городской церкви и торговых рядов. Вокруг нее располагались почти треугольные и четырёхугольные кварталы, разбитые вдоль береговой линии. К востоку от реки, на береговой территории также было разбито несколько четырёхугольных кварталов.

Из-за пересеченного рельефа местности, наличия ручьев, болот и существовавшей дороги Санкт-Петербург – Порхов, идущей по трассе совр. пр. Володарского с небольшим изломом по пер. Базарному (пер. Связи), расположение кварталов вдоль нее было немного изменено. По обоим концам города на пересечении с этой дорогой планировались Петербургская и Порховская площади. По центральной оси города в направлении запад - восток образовалось 4 квартала, которые в результате излома продольных улиц получили четырёхугольные конфигурации и были разделены поперечной улицей, ведущей от центральной площади на дорогу в сторону Пскова (пер. Советский).

Квартал, в котором находится объект «Дом куца Андреева», был расположен перед центральной площадью и ограничен ул. Покровской (пр. Кирова), пер. Церковным (Воскресенский пер., пер. Советский), ул. Никольской (пр. Урицкого) и пер. Базарным (пер. Связи). В конце XVIII в. он был размежеван на 7 почти прямоугольных в плане участков: западный был самым крупным, а два восточных - мелкими и узкими. Обращенные к площади кварталы предназначались под застройку казенными и частными домами, административными зданиями.

Были проложены первые улицы Покровская, и Успенская с Никольской, расположенные параллельно друг другу в направлении север-юг. Изначально главной городской улицей была Успенская (пр. Володарского), которая изгибая под 90 градусов базарный переулок (пер. Связи), переходила в ул. Покровскую.

Первые здания появились в городе в 1779 г., гражданские и частные – с 1780 г. В 1786 г. появились первые каменные строения: Екатерининская соборная церковь и народная школа, затем здание присутственных мест.

В 1781 г. Луга стала уездным городом Лужского уезда. В 1782 г. он вместе с уездом был включен в состав Санкт-Петербургской губернии.

К началу XIX в. в центральной части города располагалось большое количество казенных деревянных заведений (питейные дома, торговые лавки, караульни, почтовая станция и дом городничего). На территории совр. квартала застройка отсутствовала. В соседних кварталах вдоль ул. Покровской размещались дворы с двухэтажными купеческими деревянными домами, службами, флигелями, амбарами и сараями.

Строительство города было прервано войнами России с Турцией, затем с Францией. В 1820-е гг. в Луге насчитывалось около 167 домов, действовали православная церковь, уездное училище, больница, кожевенный завод, почтовая и телеграфная станции. Развитие города было возобновлено в 1830-х гг.

В 1820-х гг. встал вопрос о благоустройстве и укреплении береговых территорий в центральной части города. В связи с этим в 1843 г. ул. Покровская стала главной улицей. К 1840-м гг. город вырос ненамного.

В 1848 г. современный квартал был заново размежеван. К этому времени застройка размещалась только в его северной и западной частях на трех участках.

Базарный переулок, являвшийся южной границей квартала, к середине XIX в. приобрел комплекс каменных построек Лужской почтовой станции, послуживший основой формирования здесь в дальнейшем административного центра.

Участок, на котором расположен исследуемый объект, имел трапециевидную конфигурацию. Его С-В угол был занят П-образным в плане двухэтажным (?) каменным домом. Его главный фасад был обращен в сторону Соборной площади. В глубине участка, по красной линии пер. Воскресенского, располагалось служебное строение.

В 1858 г. центральная часть г. Луги была значительно повреждена пожаром. Сохранились только каменные дома и станция железной дороги.

С конца 1850-х гг. в городе в связи с началом развития железнодорожного сообщения со столицей страны начался этап динамического и социального развития: были построены мост через Лугу у станции Преображенская, первый ж.-д. вокзал, в кварталах

центральной части появились провиантские магазины, пожарное депо и другие здания. В соседнем квартале был построен каменный Гостиный двор.

Во 2-ой половине XIX в. в окрестностях Луги началось развитие дачной застройки. Дачные строения дворян и обывателей Санкт-Петербурга были протянуты вдоль берегов рек Оредеж и Луги. В 1870-х гг. усилилось промышленное развитие города, увеличилось количество различных промышленных предприятий.

В конце 1882 г. был утвержден новый план г. Луги для его расширения. В городе появились новые кварталы. В 1897 г. был утвержден новый генплан с увеличением количества кварталов и изменением их нумерации.

Участки в городе предоставлялись под строительство особняков и дачных строений. В уезде продолжалось развитие промышленности: появлялись новые кузницы, мастерские, водяные, паровые и ветряные мельницы, торговые заведения, промышленное садоводство и пчеловодство, увеличивалось количество образовательных учреждений.

В 1897 г. город был разбит на сеть в основном прямоугольных кварталов, различавшихся размерами и размежеванных на разное количество участков, на которых располагалась малоэтажная усадебная застройка. Постройки в основном были деревянными. Каменные дома к концу XIX в. размещались в центральной части города в кварталах, расположенных вокруг главного городского храма – Екатерининского собора.

Рассматриваемый квартал № 64 был размежеван на 8, разных по площади прямоугольных земельных участков. Угловой, прямоугольный в плане, С-В участок оказался самым крупным в квартале.

В конце XIX в. в городе стали возводить новые каменные строения. Дома купцов строились вдоль главных улиц в духе эклектики с применением в оформлении фасадов элементов готики, модерна и т.п.. С северной от Воскресенского и с восточной сторон от Екатерининского соборов до береговой линии р. Луги был разбит парк с аллеями.

Угловой исследуемый участок приобрел купец 2-ой гильдии Л.А. Андреев, владелец лесопильного завода и нескольких магазинов. В 1896 г. по проекту арх. В.П. Кондратьева на углу участка, по красным линиям ул. Покровской и пер. Воскресенского (бывш. Церковного) был возведен двухэтажный каменный дом с магазинами и рестораном. Вплотную к западу от него, по красной линии пер. Воскресенского был построен двухэтажный служебный корпус для работников купца (пер. Советский, 2). Главный дом был построен в духе эклектики, а корпус – в более упрощенном классицистическом стиле. В южной части участка выстроили деревянные хозяйственные постройки. Восточная граница участка была огорожена металлическим ограждением с каменными столбами. Въезд на территорию участка осуществлялся в южной части, со стороны ул. Покровской.

Второй крупный участок образовался в южной части квартала. Двухэтажный каменный, Г-образный в плане особняк подрядчика Горбунова и одноэтажное деревянное угловое строение с магазинами, принадлежащее мещанке Леонтьевой, были сохранены. В Ю-З углу этого участка, и на узких (южном и северном) участках, появились двухэтажные небольшие каменные дома с магазинами. Один из них - существующий жилой дом по пер. Советскому, 4, в духе эклектики (т.н. «кирпичном стиле»), принадлежавший лесоторговцу Виноградову с коммерческим банком. Новая застройка на других участках была деревянной усадебной. Рядом с домом Виноградова размещались деревянные дома извозчика Прокофьева (не сохр.), за ними – дом с магазинами (пер. Советский, 8) и в С-З углу – каменный двухэтажный особняк купцов Савельевых (совр. пер. Советский, 10).

Таким образом, застройка совр. квартала к началу XX в. оказалась смешанной, состоящей из двухэтажных каменных строений в основном в восточной и деревянных одноэтажных в западной частях.

Архитектурный ансамбль въезда с запада, с Воскресенского переуллка на Соборную площадь, завершился строительством в противоположном, соседнем северном квартале одноэтажного каменного Здания городского управления (пр. Кирова, 69).

В начале 1910-х гг. Луга продолжала разрастаться и развиваться. Улица Покровская с многочисленными каменными домами в духе эклектики, многие из которых были торговыми, оставалась главной городской улицей. В городе появились новые храмы и церкви. Кроме православных были построены католический храм и лютеранская церковь. С южной стороны рассматриваемого квартала была образована Базарная площадь.

В годы I Мировой войны город превратился в крупную тыловую базу Северо-Западного фронта, где обучались новобранцы царской армии, комплектовались воинские части, ремонтировалась боевая техника. Революционные движения в Луге начались в 1916 г. В конце этого года здесь возникла большевистская организация, в марте 1917 г. был создан Совет рабочих, солдатских и крестьянских депутатов.

Сведений о повреждениях дома купца Андреева во время революционных движений не выявлено.

В 1927 г. Луга стала административным центром Лужского района и Лужского округа в составе Ленинградской области; в 1930 г. округ был упразднен. Еще ранее ул. Покровская была переименована в пер. Крестьянский, а в 1935 г. – в пр. Кирова.

Бывший дом купца Андреева был муниципализирован и передан в государственную собственность. В конце 1920-х гг. он был надстроен 3-им этажом и приспособлен под новые функции. Вначале в нем размещались редакция газеты «Вестник Лужского совета», Краеведческий музей, затем Лужский Горисполком.

В 1941 г. Луга стала местом ожесточенных боев на подступах к Ленинграду. В 1944 г. город значительно пострадал при боевых действиях, многие здания и сооружения были повреждены и утрачены. Дом купца Андреева получил серьезные повреждения. Деревянная застройка в квартале была утрачена практически полностью, за исключением одного дома в его северной части. Разрушения получили и другие каменные здания.

В послевоенное время был проведен капитальный ремонт здания. Поврежденный во время боевых действий каменный дом на южном участке (бывш. дом подрядчика Горбунова) был перестроен с изменением облика западного крыла. Утраченная деревянная застройка на остальных участках квартала не была восстановлена. В северной части квартала, на месте утраченных деревянных домов, образовался въезд на внутреннюю территорию. Другие сохранившиеся каменные постройки отремонтировали.

Предположительно, во 2-ой половине 1950-х гг. бывший дом купца Андреева был отремонтирован. В нем также продолжал размещаться Лужский Горисполком.

В 1958 г. был утвержден новый генплан города, на основании которого центральная часть Луги была изменена. Часть исторической застройки в рассматриваемом и соседних кварталах и их планировки (межевания участков) были утрачены. Каменные исторические здания в южной части рассматриваемого квартала были разобраны; на их месте в 1960-х гг. было возведено трехэтажное, Г-образное в плане, состоящее из нескольких корпусов, здание Администрации Лужского района, соединившееся с бывшим домом купца Андреева крытой каменной навесной галереей. В юго-западном углу квартала в 1970-х годах появился четырехэтажный, каменный жилой дом (пр. Урицкого, 62).

С начала 2006 Луга - административный центр МО «Лужское городское поселение».

**3) Выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева», Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 7**

Здание представляло собой типовой образец богатой жилой купеческой резиденции уездного города Санкт-Петербургской губернии конца XIX в. Г-образный в плане с дворовым ризалитом, каменный двухэтажный дом построен в 1896 г. (арх. В.П. Кондратьев) в северной части С-В участка квартала, на пересечении пер. Воскресенского и ул. Покровской. Скошенный внешний угол с эркером был обращен в сторону Воскресенского собора.

Уличные фасады здания были решены в духе эклектики с применением элементов классицизма. Двухъярусные фасады были расчленены по вертикали межэтажным карнизом с упрощенным фризом и прорезаны прямоугольными оконными и дверными проемами, размещавшимися по одному с северной и восточной стороны, а также на углу

дома. Проемы имели равномерное распределение по фасадам, только широкие простенки между ними означали расположение внутри здания поперечных несущих стен.

Нижний ярус был выделен рустовкой с фактурной штукатуркой, оконные проемы, расположенные непосредственно на цоколе, имели замковые камни. Гладко оштукатуренный цоколь был прорезан прямоугольными проемами. Верхний ярус имел сплошную рустованную, гладко оштукатуренную поверхность. Угловой эркер, опиравшийся на кронштейны, завершался сомкнутой крышей, установленной на квадратном в плане аттике. Фасады завершались венчающим карнизом и пинаклями на крыше. Пинакли восточного фасада имели декоративное ограждение. Крыша была двухскатной, сложной конфигурации. Фасады со стороны двора были упрощены.

Исторических чертежей здания не выявлено. Сохранилось несколько исторических фотографий. Ресторан размещался в южной части восточного крыла дома. Остальные помещения 1-го этажа занимали магазины с торговыми секциями и подсобными помещениями, разделенными кирпичными несущими стенами и деревянными перегородками. Входы в них осуществлялись с восточной стороны и с угла. В дворовом ризалите находилась квартира сторожа.

Лестничные клетки располагались в дворовой части здания. Парадная лестница размещалась в западной части вдоль продольных стен и имела вход со стороны северного фасада. Вторая лестница находилась в ризалите и имела отдельный вход со стороны двора, расположенного на южном фасаде. Лестничные марши и площадки были выполнены из бетона с мозаичным покрытием, деревянные ограждения имели балясины.

В подвале жилого дома, предположительно, располагались склады и помещения служебного и хозяйственного назначения.

Второй этаж был предназначен под жилые покои. Планировка помещений была анфиладно-коридорной. В уличных крыльях дома находились гостиные, покои женской и мужской половин, кабинет и спальни. Помещения для слуг и кухня, предположительно, размещались в дворовом ризалите и в западной части северного крыла.

Служащие купца проживали в соседнем двухэтажном доме, построенном вплотную к первому, по красной линии пер. Воскресенского.

Сведений о повреждении дома в период с 1917 по 1922 гг., не выявлено.

В советское время дом был муниципализирован и во 2-ой половине 1920-х гг. надстроен 3-им этажом. Эркер здания с куполом был разобран. На месте основания эркера появился балкон с ограждением в виде балясин, опиравшийся на металлические консоли, а в наружной стене был устроен дверной проем. Входной проем на восточном фасаде при перестройке здания был заложен, а на его месте устроен оконный. Третий этаж повторил облик и оформление фасада 2-го этажа в виде сплошной рустовки. Были повторены

венчающий карниз, пинакли, Ограждение между пинаклями выполнили с двух сторон уличного фасада. Внешний угол был завершен новым аттиком, повторившим габариты и конфигурацию прежнего. Конфигурация крыши сохранилась, часть вентиляционных шахт была выведена на новую крышу. Автор перестройки здания не установлен.

Исторические интерьеры в помещениях были утрачены. Сохранились только две лестницы с ограждением из деревянных балясин. При надстройке двумя верхними бетонными маршами лестницы были дополнены такими же ограждениями.

Вначале на 1-ом этаже сохранялись магазины. В здании разместились редакция газеты «Вестник Лужского совета», Краеведческий музей. Позже дом был приспособлен под Лужский Горисполком.

Во время боевых действий 1941 г. сведений о повреждении здания не выявлено. При освобождении Луги в феврале 1944 г. дом получил серьезные повреждения и разрушения (были разрушены крыша, выбиты заполнения проемов, сгорели деревянные перекрытия).

В послевоенное время здание было отремонтировано. Межэтажные и часть подвальных перекрытий были возведены в новых ж/б конструкциях; чердачное перекрытие и стропильная система были восстановлены деревянными. Между сохранившимися пинаклями ограждение не было восстановлено. При замене заполнений проемов исторический рисунок окон и дверей был искажен. В доме сохранились исторические лестницы и некоторые кирпичные своды в подвале.

В здании размещалась администрация города (Исполком).

Приблизительно, в конце 1970-х гг. в доме был проведен капитальный ремонт, в результате которого ограждение балкона и его консоли заменили на простые металлические конструкции. При замене кровли пинакли были разобраны, оконные проемы в цоколе заложили.

В настоящее время на 1-ом этаже расположены магазин и различные офисы, на 2-ом этаже – отделы различных городских и офисы частных организаций (Гостехнадзор Ленинградской области по Лужскому району, Ленинградское областное государственное казенное учреждение «Центр социальной защиты населения», БТИ и т.д.).

Здание находится в неудовлетворительном состоянии. Отделка и элементы декора фасадов повреждены в результате отсутствия должной эксплуатации и протечек с кровли. Внутри помещений по стенам и потолкам также имеются протечки. Металлические консоли балкона на углу обшиты профилированными листами металла.

Согласно Акту постановки на учет № 12-2 от 12.04.1986 г. объект по адресу: пр. Кирова, 71, поставлен под охрану как вновь выявленный памятник истории и культуры в следующей редакции: «Дом купца Андреева», II пол. XIX в.». Исторические каменные

дома, сохранившиеся в северной части квартала по пер. Советскому, 4 и 10, не являются объектами культурного наследия.

Охранное обязательство на объект культурного наследия ранее не оформлялось; границы его территории и предмет охраны не утверждены. Правообладателем здания является МО «Лужский муниципальный район Ленинградской области».

**4) Сведения об объекте культурного наследия, расположенного в непосредственной близости от участка капитального ремонта Многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пер. Советский, д. 4, и попадающего в зону возможного влияния на него при ремонтных работах**

**Выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева», Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 71**

Выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева», пр. Кирова, д. 71, находится в северо-восточной части современного квартала, сохранившего исторические границы и ограниченного пр. Кирова, пер. Связи, пр. Урицкого и пер. Советским, на земельном участке № 47:29:0103010:13 по адресу: Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 73 (приложение 4.2).

Дом купца Андреева – угловое, трехэтажное, Г-образное в плане с дворовым ризалитом восточного крыла здание с подвалом и чердаком. Первоначальный двухэтажный объем был построен в 1896 г. на перекрестке совр. пр. Кирова и пер. Советского. На 1-ом этаже размещались магазины и ресторан, на 2-ом – жилье. С западной стороны от дома, вплотную к нему, был пристроен прямоугольный в плане каменный двухэтажный Служебный корпус для проживания работников купца с магазинами на 1-ом этаже (совр. пер. Советский, д. 2), Его фасады были решены в упрощенных формах классицизма. В южной части участка размещались другие служебные и хозяйственные постройки.

В конце 1920-х гг. здание надстроено третьим этажом, в результате чего изменились его объемно-пространственная, объемно-планировочная структуры и облик фасадов. В нем сохранялись магазины, разместились редакция газеты «Вестник Лужского совета», Краеведческий музей, затем Лужский горисполком. Служебный дом сохранил жилую функцию и был приспособлен под многоквартирный жилой дом.

В феврале 1944 г. дом получил повреждения, в послевоенное время был отремонтирован и сохранил функцию общественно-административного здания, предназначенного под Лужский Горисполком.

В 1970-х гг. в доме был проведен капитальный ремонт с частичной перепланировкой помещений и изменением облика фасадов. На восточном фасаде вывешена мемориальная доска из темно-серого гранита с надписью: «12 февраля 1933 года советские войска освободили город Лугу от немецко-фашистских захватчиков. Столица нашей Родины Москва салютовала воинам освободителям из 124 орудий. При освобождении города отличились и получили наименование «Лужских»: 46 и 123 стрелковые дивизии, 134 и 175 армейские миномет полки, 289 и 690 истребительные противотанковые полки, 613 зенитный арт. Дивизион, 325 и 367 армейские инж. батальоны».

Согласно Акту «О постановке на первичный учет вновь выявленных памятников истории и культуры» № 12-2 от 12.04.1986 г. в перечень выявленных объектов культурного наследия был включен лишь один объект – «Дом купца Андреева», пр. Кирова, д. 71 (приложение 3.2).

Исторические границы участка утрачены. В настоящее время территорию участка № 47:29:0103010:13, в площадь которого вошло несколько исторических участков, занимают два здания: исследуемый объект и построенный в 1960-х гг. в южной части на месте снесенных исторических построек трехэтажное, Г-образное в плане, здание Администрации Лужского района. Последнее строение было соединено со зданием «Дом купца Андреева» навесной переходной галереей.

На основании проведенного в 2023 г. технического обследования объекта культурного наследия (Т.9.1 «Технический отчет по результатам обследования выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева», Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 71») выявлено следующее:

- *фундаменты*: ленточные бутовые, усадочных трещин на стенах не обнаружено;
- *цоколь*: оштукатуренный (имеются волосяные трещины, биопоражения, отслоение штукатурки, оголение кирпичной кладки, сколы, локальная деструкция кирпича);
- *стены*: кирпичные, оштукатуренные снаружи и изнутри; *перегородки*: деревянные, оштукатуренные по дранке, и каркасные, обшитые гипроком; в результате протечек с кровли в помещениях увлажнение верхней части стен и перегородок на 3-ем этаже, биопоражения штукатурки, отслоения и деструкция штукатурных слоев и дранки;
- *перекрытия*: подвальные – кирпичные своды и своды «монье», плоские ж/б; междуэтажные – плоские ж/б; чердачное – деревянное по балкам;
- *крыша*: скатная, часть элементов деревянной стропильной системы заменена (локальная деструкция элементов, биопоражения), покрытие кровли – металлические профлисты (механические повреждения, деформации карнизных свесов);
- *водосточная система*: трубы, отливы - металлические, частично деформированы и корродированы;
- *фасады*: оштукатурены и окрашены (штукатурка гладка и под «шубу»), имеются волосяные трещины, загрязнения, увлажнение, локальные утраты штукатурки, деструкция кирпича в верхней части стен);

- *элементы декора*: оштукатурены и окрашены (загрязнения, намокания, утраты штукатурки (особенно на венчающем карнизе), биопоражения);
- *проемы*: оконные проемы в цоколе заложены; заполнения - в части проемов заполнения старые столярные и современные из металлопластика;
- *балкон*: состояние аварийное: утраты штукатурки, оголение бетонной плиты и кирпичного подстилающего слоя; кронштейны утрачены, существующие подпорки в виде металлических консолей, зашитых металлическим профлистом.

Согласно техническому обследованию общее состояние конструкций и иных элементов здания оценивается как ограниченно работоспособное.

Согласно письму Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 03.04.2023 № 01-09-11689/2023-0-1 выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева», г. Луга, пр. Кирова, д. 71, находится в непосредственной близости от объекта капитального ремонта, расположенного по пер. Советскому, д. 4 (приложение 3.1).

Между объектом капитального ремонта и объектом культурного наследия расположен двухэтажный каменный дом длиной 29.70 м (бывший Служебный корпус «Дома купца Андреева») по пер. Советскому, д. 2. Участок № 47:29:0103010:13 по адресу: Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 73, ограничен от участка № 47:29:0103010:1466, на котором находится объект капитального ремонта, расположением вдоль его криволинейной западной границы одноэтажного кирпичного сарая (приложения 4.2, 4.3, 4.4).

В данном случае, в результате того, что на здании по пер. Советскому, д. 4, предполагаются исключительно работы по капитальному ремонту, а также учитывая расположение между строениями еще одного дома и преграду между участками в виде каменного одноэтажного сарая/гаража, объект культурного наследия не попадает в зону возможного влияния при ремонтных работах.

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия и границы его территории не определены и не утверждены.

**5) Сведения об объекте капитального ремонта, расположенного на земельном участке № 47:29:0103010:1466 по адресу: Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пер. Советский, д. 4**

Между земельным участком № 47:29:0103010:1466, на котором планируется капитальный ремонт многоквартирного дома по адресу: г. Луга, пер. Советский, д. 4, и земельным участком № 47:29:0103010:13 по адресу: г. Луга, пр. Кирова, д. 73, на котором

находится объект культурного наследия по пр. Кирова, д. 71, расположен дом по адресу: пер. Советский, д. 2, длиной 29.70 м.

На участке № 47:29:0103010:1466 расположен один многоквартирный дом - историческое двухэтажное с подвалом, прямоугольное в плане здание, построенное в конце XIX в. по красной линии совр. пер. Советского вплотную к Служебному корпусу дома купца Виноградова (совр. пер. Советский, д. 2). Фасады решены в духе эклектики (т.н. «кирпичном стиле»). Здание принадлежало лесоторговцу Виноградову. На 1-ом этаже в нем размещался коммерческий банк, на 2-ом – жилые помещения.

В 1910-х гг. здание было реконструировано с частичным изменением облика лицевого фасада. После 1918 г. было полностью приспособлено под жилой дом. Со стороны пер. Советского появился въезд на дворовую территорию квартала.

Предположительно, в 1944 г. дом был поврежден, и в послевоенное время в нем был проведен капитальный ремонт с сохранением жилой функции на обоих этажах.

Результаты технических отчетов, проведенных по обследованию фасадов, помещений подвала, фундаментов, а также внутридомовым сетям электроснабжения, теплоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, входящих в состав проектной документации «Капитальный ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, г. Луга, пер. Советский, д. 4, подтвердили необходимость капитального ремонта здания.

Согласно техническому паспорту здания от 1987 г. (приложение 10.3) основные конструктивные элементы здания: фундаменты - ленточные бутовые; стены - кирпичные; перекрытия – железобетонные; процент общего износа – 41 %.

Результаты технических обследований выявили следующее:

*Фасады:* главный фасад и верхняя часть восточного фасада облицованы лицевой кирпичной кладкой (кладка лицевого фасада окрашена), два других фасада гладко оштукатурены. Имеются увлажнения наружных стен, следы ремонта, трещины в кладке, разрушения штукатурки и окрасочных слоев, деструкция штукатурки и кирпичной кладки. Заполнения оконных проемов из металлопластика, дверь металлическая старая. Отливы – металлические старые, деформированы. Козырьки над входами – металлические, листы деформированы и корродированы. Крыша – деревянная стропильная система, покрытие – металлическое (карнизные свесы без обшивки). Отмостка – асфальтовая, изношена. Общее состояние - ограниченно работоспособное.

*Фундаменты:* ленточные бутовые; состояние – ограниченно работоспособное (отсутствие гидроизоляции, вымывание раствора из швов, локальные разрушения защитного слоя фундаментов).

*Помещения подвала:* стены – кирпичные (замачивания, выветривание раствора из швов, деструкция кладки и штукатурных слоев, высолы); перекрытие – сборные ж/б

плиты по металлическим балкам (разрушение швов, коррозия балок); полы – бетонные (гидроизоляция отсутствует). Общее состояние – ограниченно работоспособное).

*Внутридомовые инженерные сети (электроснабжение, теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение):* оборудование и материалы физически изношены и устарели, не соответствуют современным нормативам.

**б) Иные сведения о земельных участках № 47:29:0103010:1466 (г. Луга, пр. Кирова, д. 73) и № 47:29:0103010:1466 (г. Луга, пер. Советский, д. 4):**

*Физико-географические условия*

Земельные участки № 47:29:0103010:13 и 47:29:0103010:1466, на которых расположены выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева» (пр. Кирова, д. 71) и объект капитального ремонта (пер. Советский, д. 4), находятся на территории исторического квартала застройки, ограниченного пр. Кирова, пер. Связи, пр. Урицкого, пер. Советским.

*Характеристика района:* умеренно-континентальный климат с неустойчивым режимом погоды, II подрайон климатического районирования Российской Федерации. Рельеф площадки участков достаточно ровный - равнинный, абсолютные отметки 100-150 м над уровнем моря. Поверхность равнины имеет общий уклон в сторону р. Волхов. По г. Луге протекает р. Луга. Характерным для строения гидрографической сети является обилие мелких рек. Значительная часть района заболочена.

Территория участков спланированная. Существующие покрытия: асфальт, грунт. Глубина промерзания грунта 0,78 м. Водные объекты отсутствуют.

*Геологическое строение*

Территория участков характеризуется II (средней) категорией сложности инженерно-геологических условий с нормативной глубиной промерзания до 0,78 м. Геологическое строение обусловлено положением данной равнинной территории на стыке Балтийского кристаллического щита и Русской плиты.

Отложения представлены синими глинами с прослоями песков и песчаников, в верхней части – ижорскими песчаниками и песками, которые выходят на поверхность в пределах ордовикского и путиловского плато. Нижний отдел представлен оболочными песчаниками, доломитами и мергелями.

Согласно инженерно-техническим обследованиям в геологическом строении участков в пределах глубины 2.100 м принимает участие 2-ая категория грунтов: легкие суглинки, гравий, супеси со строительным мусором (песок, щебень).

### Опасные геологические процессы

Площадка участков относится к неопасным зонам землетрясения и пучения опасных категорий. Расчетная сейсмическая интенсивность участка относится к 2+ баллам. Другие опасные процессы на площадке отсутствуют. Участок относится к району I-A-2 – сезонно подтопленный в естественных условиях.

### Гидрогеографические и гидрогеологические условия

Гидрогеографическая сеть района принадлежит бассейну р. Луга и рек южного побережья Финского залива. Характерной особенностью является повышенное грунтовое питание. Тип рек - равнинный, характеризуется небольшими падениями (0.2–0.4м на 1 км)

### Археологические изыскания

На основании письма Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-09-11682023-0-1 от 03.04.2023 г. требования к археологическим изысканиям на земельном участке № 47:29:0103010:13, на котором находится выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева» по адресу: г. Луга, пр. Кирова, д. 71, отсутствуют (приложение 3.1).

На земельном участке объекта капитального ремонта № 47:29:0103010:1466 по пер. Советскому, д.4, одним из видов работ, относящихся к земляным и землеустроительным, являются работы по ремонту фундаментов и отмостки.

На обоих участках отсутствуют иные объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и выявленные объекты культурного наследия, и объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия.

## **7) Сведения об окружающей застройке**

Окружающая застройка включает разновысотные, разностилевые исторические здания конца XVIII и конца XIX вв., послевоенные и современные строения и многоэтажные каменные жилые дома (приложение 4.3).

На территории квартала, в котором расположены выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева» по пр. Кирова, д. 71, и объект капитального ремонта по пер. Советскому, д. 4, находятся еще два исторических каменных жилых дома, не являющихся объектами культурного наследия: дом по пер. Советскому, 2, - двухэтажный бывш. Служебный корпус дома купца Андреева, и двухэтажное здание по пер. Советскому, 10, - Особняк купцов Савельевых. В Ю-З части квартала расположен четырехэтажный каменный жилой дом (1970-е гг.), в Ю-В части – Г-образное в плане,

состоящее из нескольких корпусов, трехэтажное здание (пр. Кирова, д. 73), в котором размещены Администрации Лужского района, Юридический сектор и ЗАГС.

К востоку от рассматриваемого квартала расположены Воскресенский (1872-1887 гг.) и Екатерининский (1786 г.) соборы, выявленные объекты культурного наследия - здание бывшего Гостиного двора (пр. Кирова, 56) и Городской сквер (совр. Городской парк). К югу от квартала на мете бывшей Базарной площади - площадь Мира с домом Культуры. В западном квартале размещаются современные каменные, четырехэтажные жилые дома и частично сохранившиеся исторические постройки, не являющиеся объектами культурного наследия. В северном квартале находятся каменные жилые дома постройки 1970-х гг., исторические здания, часть из которых являются объектами культурного наследия. Один из них расположен в Ю-В углу квартала, напротив Дома купца Андреева, - одноэтажное каменное Здание бывшего городского управления (1-ая половина XIX в.).

#### **8) Иные сведения, требования и ограничения**

Согласно письму Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-09-1689/2023-0-1 от 03.04.2023 г. В непосредственной близости от объекта капитального ремонта по адресу: Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пер. Советский, д. 4, расположен выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева» по пр. Кирова, д. 71. Объект находится под государственной охраной на основании АПУ от 12-2 от 12.04.1986 г. Границы территории и предмет охраны объекта культурного наследия не утверждены (приложения 3.1 и 3.2).

Оба объекта расположены в северной части квартала, ограниченного пр. Кирова, пер. Связи, пр. Урицкого и пер. Советским. Выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева», г. Луга, пр. Кирова, д. 71, находится на земельном участке № 47:29:0103010:13 по адресу: Ленинградская область, г. Луга, пр. Кирова, д. 73. Объект капитального ремонта – Многоквартирный дом по пер. Советскому, д. 4, расположен на земельном участке № 47:29:0103010:1466 (приложения 4.2, 4.3).

Со стороны пер. Советского между участками расположен дом по адресу: пер. Советский, д. 2, длиной 29.70 м. Участки имеют общую границу в дворовой части – отрезок длиной около 15 м, и отделены друг от друга расположенным между ними (по западной границе участка № 47:29:0103010:13 каменным одноэтажным сараем/гаражом длиной 37 м. Таким образом, оба участка отделены друг от друга двумя строениями.

Согласно карте зонирования из «Правил землепользования и застройки МО «Лужское городское поселение Лужского муниципального района Ленинградской

области» от 2020 г. оба здания расположены в общественно-деловой зоне - «О» - зоне размещения объектов социального, коммунально-бытового, делового, общественного и коммерческого назначения (приложение 4.1). Функциональное назначение обоих объектов остается неизменным. Градостроительные регламенты зоны размещения объектов сохраняются без изменений.

На обоих земельных участках иные объекты культурного наследия отсутствуют.

В данном случае на участке № 47:29:0103010:1466 по адресу: г. Луга, пер. Советский, д. 4, планируется проведение строительных и ремонтных работ, необходимых для функционирования объекта – многоквартирного дома (ремонт фасадов, отмостки, фундаментов, внутренних инженерных сетей). При производстве ремонтных работ и после их завершения характер градостроительной среды сохраняется в неизменном виде.

#### **Анализ представленной на экспертизу документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия**

На экспертизу представлена документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева», Ленинградская область, г. Луга, пр. Кирова, д. 71, при проведении, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, – «Документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия», разработанная в составе проектной документации входящей в состав проектной документации «Капитальный ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, г. Луга, пер. Советский, д. 4», выполненной ООО «Макси-Строй» в 2023 г. (Раздел 9, Т. 9.2 (шифр 2023-51-17-СОКН).

*Документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, представленная на экспертизу, включает в себя:*

- 1) Введение.
- 2) Цели работы.
- 3) Историко-архивные и библиографические исследования:
  - Общие данные;
  - Краткая история развития планировочной структуры и застройки исследуемой территории центральной части г. Луги;
  - Объект культурного наследия, располагающиеся в непосредственной близости от участка капитального ремонта здания по адресу: г. Луга, пер. Советский, д. 4, и попадающий в зону возможного влияния на него при ремонтных работах, в выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева», Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 71;

- Иконографический материал, включающий: исторические генеральные планы и фрагменты планировки г. Луги, исследуемого квартала и кварталов, расположенных в непосредственной близости от него, начиная с конца XVIII в.; выявленные исторические фотографии застройки исследуемой территории и объекта культурного наследия.
- 4) Фотофиксация: фотографии выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева», г. Луга, пр. Кирова, д. 71, объекта капитального ремонта – многоквартирного дома по адресу: г. Луга, пер. Советский, д. 4, объектов окружающей застройки.
- 5) Характеристика объектов:
- Характеристика выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева», Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 71;
  - Характеристика объекта - многоквартирного дома, Ленинградская область, Лужский муниципальный район, г. Луга, пер. Советский, д. 4;
  - Характеристика окружающей застройки по пр. Кирова и пер. Советскому.
- 6) Общие сведения с указанием краткой информации о физико-географических, гидрогеографических и гидрогеологических условиях, геологическом строении, опасных геологических процессах, необходимости выполнения археологических изысканий.
- 7) Проектируемые мероприятия в целом.
- 8) Виды работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, Ленинградская область, Лужский муниципальный район, г. Луга, пер. Советский, д. 4, расположенном в непосредственной близости от выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева», Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 71.
- 9) Обеспечение сохранности объекта культурного наследия:
- Оценка воздействия проводимых работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, Ленинградская область, Лужский муниципальный район, г. Луга, пер. Советский, д. 4, на выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева», Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 71, попадающий в зону возможного влияния на него при ремонтных работах;
  - Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.
- 10) Приложения (правоустанавливающие документы, документы Госоргана охраны объектов культурного наследия, иные материалы):
- Выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева», Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 71;
  - Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-139270161 от 16.06.2023 г. на здание по адресу: Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 71;
  - Технический паспорт на здание по адресу: Ленинградская область, г. Луга, пр. Кирова, д. 71;
  - Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-140895579 от 19.06.2023 г. на земельный участок (кад.№ 47:29:0103010:13) по адресу: Ленинградская область, Лужский район, Лужское городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, д. 73;
  - Технический паспорт на здание по адресу: Ленинградская область, г. Луга, пер. Советский, д. 4;
  - Письмо Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 03.04.2023 № 01-09-11689/2023-0-1;
  - Письмо Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 05.07.2023 № 01-09-4630/2023-0-1. Выдержка из Акта № 12-2 от 12.04.1986 г. «О постановке на учет вновь выявленных памятников истории и культуры»;
  - Выдержки из кадастровой карты Росреестра;

- Выдержки из Правил землепользования и застройки МО «Лужское городское поселение Лужского муниципального района Ленинградской области». 2020 г.;
- Историко-культурный опорный план. 2023 г.;
  - Схема влияния работ по капитальному ремонту Многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, пер. Советский, д. 4, на выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева», по адресу: Ленинградская область, г. Луга, пр. Кирова, д. 71, расположенного в непосредственной близости от участка капитального ремонта. 2023 г.;
  - Стройгенплан.

### 1) Введение

В данном пункте дана информация, на основании каких разделов проектной документации «Капитальный ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пер. Советский, д. 4, выполненной ООО «МАКСИ-СТРОЙ» в 2023 г. (шифр 2023-51), документов Госоргана охраны объектов культурного наследия и архивных материалов разработан Раздел 9 «Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации», Т. 9.2. «Документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия» (шифр 2023-51-17-СОКН).

Также даны сведения об отсутствии на земельном участке, на котором расположен объект культурного наследия, иных объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия и объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия.

### 2) Цели работы

В этой части документации указаны цели:

- об определении воздействия работ при капитальном ремонте многоквартирного жилого дома по адресу: Ленинградская область, г. Луга, пер. Советский, д. 4, на объект культурного наследия, расположенный в непосредственной близости от здания, на котором предполагается проведение капитального ремонта;
- о разработке мероприятий по обеспечению сохранности объекта культурного наследия в процессе производства указанных работ, а также перечислены этапы работ, необходимые для выполнения в процессе разработки документации по обеспечению сохранности объектов культурного наследия.

### 3) Историко-архивные и библиографические исследования

В данных исследованиях даны краткие исторические сведения об истории развития планировочной структуры и застройки исследуемой территории центральной части г. Луги, о выявленном объекте культурного наследия «Дом купца Андреева» по адресу:

Ленинградская область, г. Луга, пр. Кирова, д. 71, находящегося в непосредственной близости от участка, на котором планируется капитальный ремонт многоквартирного дома по пер. Советскому, д. 4.

Исторические сведения даны на основании проведенных историко-культурных (историко-архивных и библиографических, историко-архитектурных и историко-градостроительных) исследований с подтверждением их иконографическим материалом (историческими градостроительными планами и фотографиями).

#### 4) Фотофиксация

В данной части представлены фотофиксация выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева», г. Луга, пр. Кирова, д. 71, находящегося в непосредственной близости от участка строительства, на котором планируется капитальный ремонт многоквартирного дома по адресу: г. Луга, пер. Советский, д. 4, самого объекта капитального ремонта и окружающей застройки.

#### 5) Характеристика объектов:

а) Характеристика выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева», Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 71, включающая: сведения о его первоначальном облике, дальнейших надстроек и переделок; техническое состояние объекта, определенное при его инженерно-техническом обследовании.

На основании изучения объекта проведен анализ сведений о выявленном объекте культурного наследия «Дом купца Андреева», Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 71, определивший достаточную полноту исследований здания.

*Выявлено следующее:*

В конце XIX в. на угловом северо-восточном участке исторического квартала был сформирован комплекс городской усадьбы с главным домом, служебным жилым корпусом и служебно-хозяйственными дворовыми постройками.

Дом купца Андреева представляет собой двухэтажный исторический объем, Г-образный в плане с дворовым ризалитом восточного крыла в духе эклектики с элементами классицизма, построенный в 1896 г. и надстроенный в конце 1920-х гг. третьим этажом. К нему вплотную, по красной линии совр. пер. Советского был пристроен прямоугольный в плане двухэтажный Служебный корпус (совр. пер. Советский, д. 2) в упрощенных формах классицизма.

В конце 1920-х гг. исторические границы участка и его дворовые строения утрачены.

В доме купца после его надстройки расположился Лужский Горисполком. В 1950-х гг.

поле повреждения здания в 1944 г. он восстановлен. В 1970-х гг. в здании проведен капитальный ремонт с перепланировкой помещений и изменением облика фасадов.

На основании проведенного инженерно-технического обследования общее техническое состояние объекта определено как ограниченно работоспособное.

При определении влияния работ по капитальному ремонту на объект культурного наследия, расположенного в непосредственной близости от участка строительства, выявлено, что между объектом культурного наследия и объектом капитального ремонта расположено здание по пер. Советскому, 2 (бывший служебный корпус дома купца Андреева). Таким образом, любые виды работ по капитальному ремонту не смогут оказать негативного воздействия на объект культурного наследия и не создадут дополнительных повреждений его конструктивным элементам. Объект культурного наследия находится за пределами зоны возможного влияния предполагаемого капитального ремонта другого здания.

б) Характеристика объекта капитального ремонта - многоквартирного дома, Ленинградская область, Лужский муниципальный район, г. Луга, пер. Советский, д. 4, включающая краткие сведения о его строительстве, изменениях в процессе эксплуатации.

*Выявлено следующее:*

Здание – историческое, двухэтажное с подвалом, прямоугольное в плане, построено в конце XIX в. по красной линии совр. пер. Советский вплотную к Служебному корпусу дома купца Виноградова (пер. Советский, д. 2). Фасады дома решены в духе эклектики (т.н. «кирпичном стиле»).

Предположительно, в 1910-х гг. здание реконструировано с частичным изменением облика лицевого фасада. После 1918 г. оно было полностью приспособлено под жилой дом. После 1944 г. в нем проведен капитальный ремонт с заменой перекрытий и изменением отделки и частичного облика фасадов.

Согласно техническим отчетам, проведенным по обследованию фасадов, помещений подвала, фундаментов, входящих в состав проектной документации «Капитальный ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, г. Луга, пер. Советский, д. 4, выявлено ограниченно работоспособное состояние здания в целом и необходимость капитального ремонта фасадов, помещений подвала, фундаментов и внутренних сетей коммуникаций.

в) Характеристика окружающей застройки по пр. Кирова и пер. Советскому включает сведения о сохранившихся исторических зданий, не являющихся объектами культурного наследия, а также об иных построенных в послевоенное время строений в рассматриваемом квартале. Характеристика дополнена сведениями о застройке в рядом

расположенных соседних кварталах, где сохранились исторические здания, являющиеся объектами культурного наследия.

#### б) Общие сведения

Данный пункт включает сведения о земельных участках, на которых расположены выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева», г. Луга, пр. Кирова, д. 71, и объект капитального ремонта – многоквартирный дом, г. Луга, пер. Советский, д. 4.

Участки расположены на землях населенных пунктов, занимают северо-восточную и северную части современного квартала, ограниченного пр. Кирова, пер. Связи, пр. Урицкого и пер. Советским.

Участок № 47:29:0103010:13 по адресу: г. Луга, пр. Кирова, д. 73, имеет сложную плановую конфигурацию и является самым крупным в квартале. Объект культурного наследия расположен в его северо-восточной части. Участок № 47:29:0103010:1466 по адресу: г. Луга, пер. Советский, д. 4, также сложный в плане, имеет общую границу с первым участком (отрезок длиной 15.00 м). Оба участка отделены друг от друга одноэтажным каменным сараем/гаражом длиной 37 м (приложение 4.3).

В северной части квартала между этими двумя участками находится третий участок по адресу: г. Луга, пер. Советский, д. 2, сведения о котором в кадастровом реестре отсутствуют. Здание историческое, но не является объектом культурного наследия.

Сведения об объектах по пер. Советскому, 2 и 4, в Комитете по сохранению культурного наследия как объектах культурного наследия отсутствуют (приложения 3.1 и 3.2).

Границы территории и предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева», Ленинградская область, г. Луга, пр. Кирова, д. 71, не утверждены (приложение 3.2). Зоны охраны объектов культурного наследия г. Луги Ленинградской области не определены (Проект зон охраны не разработан).

Градостроительный план для проектной документации «Капитальный ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, г. Луга, пер. Советский, д. 4» не требуется.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Лужское городское поселение Лужского муниципального района Ленинградской области» от 2020 г. земельный участок № 47:29:0103010:13, на котором расположен выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева», г. Луга, пр. Кирова, д. 71, а также участок № 47:29:0103010:1466, на котором расположен многоквартирный дом

по адресу: г. Луга, пер. Советский, д. 4, находятся в территориальной зоне – «Общественно-деловая зона» - Зона О - Зона размещения объектов социального, коммунально-бытового, делового, общественного и коммерческого назначения (приложение 11.1). Распространяемые на оба объекта исследований градостроительные регламенты зоны размещения объектов социального, коммунально-бытового, делового, общественного и коммерческого назначения (О), а именно виды разрешенного строительства и сохраняются.

Существующие объемы и облики выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева» (пр. Кирова, д. 71) и объекта капитального ремонта (пер. Советский, д. 4) сохраняются без изменений.

При описании физико-географических, геологических, гидрогеографических и гидрогеологических условиях участков, на которых расположены выше описанные объекты, дана информация об отсутствии необходимости археологических изысканиях на обоих участках.

Иные объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и выявленные объекты культурного наследия, и объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, на обоих участках отсутствуют.

7) Проектируемые мероприятия в целом отражают:

- информацию, описанную выше и учтенную при к объекта; капитальном ремонте здания по адресу: г. Луга, пер. Советский, д. 4;

- сведения и описание основных видов работ при капитальном ремонте: ремонт фасадов, фундаментов, подвальных помещений (стен, перекрытий, полов и т.д.), внутридомовых инженерных систем электроснабжения, теплоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения.

8) Виды работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, Ленинградская область, Лужский муниципальный район, г. Луга, пер. Советский, д. 4, расположенном в непосредственной близости от выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева», Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 71

В данном пункте представлены виды работ на земельном участке 47:29:0103010:1466 по капитальному ремонту здания по адресу: Ленинградская область, г. Луга, пер. Советский, д. 4, расположенном в непосредственной близости от выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева», пр. Кирова, д. 71, учитывающих

сохранение объекта культурного наследия в неизменном виде и не нарушающих его конструктивных и иных элементов.

Работы по капитальному ремонту дома ведутся в определенной технологической последовательности согласно проектной документации, предусматриваются мероприятия по охране окружающей среды, обеспечению на местах безопасности труда, а также обеспечения сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева» (пр. Кирова, д.71), расположенного в непосредственной близости от объекта капитального ремонта.

*1) Подготовительный этап:*

- безопасная организация строительной площадки – площадки для капитального ремонта здания - с установкой ограждения строительной площадки и въездных ворот (площадка находится позади здания по пер. Советскому, д. 4, на его дворовой территории, в границах отвода земельного участка, на котором планируется капитальный ремонт дома по пер. Советскому, 4), указателей, плакатов и безопасных проходов;
- устройство бытового городка, установка блок-контейнеров и оборудование в них помещений санитарно-бытового и административного назначения, установка инвентарных кабин биотуалетов;
- обеспечение проезда к строительной площадке (использование существующей подъездной дороги (пер. Советский) и организация передвижения по ней строительной техники и устройство подъездной дороги к пер. Советскому для завоза и вывоза необходимых строительных материалов, изделий, механизмов и оборудования, мусора (вывоз контейнеров со строительным мусором от здания по пер. Советскому, 4, до ближайшего полигона на расстоянии 4 км);
- создание мест временного хранения материально-технических ресурсов - устройство мест складирования, мусорных контейнеров для сбора строительного мусора;
- обеспечение строительной площадки, временных административных и санитарно-бытовых помещений временными инженерными коммуникациями (электроосвещение, электроосвещение, водоотведение, водоснабжение, телефонизация и т.д.) и системами инженерно-технического обеспечения (мойка колес, система контроля доступа), а также средствами связи и пожаротушения, индивидуальной и коллективной защиты;
- установка лесов при ремонтных работах по фасадам;
- обеспечение недопустимости захламления и заваливания мусором прилегающих территорий, а также территории объекта культурного наследия, находящегося в непосредственной близости от участка капитального ремонта здания;
- обеспечение места мойки колес строительной техники при выезде с объекта на асфальтированную дорогу общего пользования для предотвращения загрязнения окружающей территории;
- поставка необходимых строительных материалов, конструкций и оборудования.

*2) Основной этап (капитальный ремонт многоквартирного дома):*

- демонтаж электрооборудования и иных приборов, ГРЩ, кабелей и труб; строительные работы по подготовке к монтажным работам, устройство заземления, молниезащиты и т.д.; монтаж нового электрооборудования, приборов, кабелей и труб с подводкой к квартирам;

- слив системы теплоснабжения, демонтаж существующих трубопроводов; монтаж новых трубопроводов, стояков, поквартирных разводов, узла учета тепловой энергии; пусконаладочные работы с испытанием новой системы;
- слив систем холодного и горячего водоснабжения; демонтаж существующих трубопроводов; монтаж новых трубопроводов с заменой арматуры, стояков, поквартирных разводов; пусконаладочные работы с испытанием новых систем;
- в подвальных помещениях ремонт полов с устройством гидроизоляции, стен и перекрытий с инъектированием трещин, заделкой швов, оштукатуриванием с последующей окраской; установка новых дверных блоков;
- фасадные ремонтные работы: ремонт цоколя, козырьков. кирпичной кладки (в т.ч. усиление перемычек, инъектирование трещин), штукатурки фасадов с последующей окраской; установка новой водосточной системы; замена входных площадок и оконных и дверных заполнений;
- ремонт конструкций фундаментов с устройством гидроизоляции; выполнение новой бетонной отмостки.

При работах по капитальному ремонту предусмотрен мониторинг технического состояния объекта культурного наследия, находящегося в непосредственной близости от границ территории объекта капитального ремонта.

Расположенный в непосредственной близости объект культурного наследия не попадает в зону возможного влияния планируемого капитального ремонта многоквартирного дома, т.к. выявлено, что между ним и объектом капитального ремонта размещается жилой дом по пер. Советскому, д. 2. Также объект защищен от планируемой в дворовой части участка по пер. Советскому, д. 4, строительной площадки дворовым одноэтажным кирпичным сараем (приложение 4.4). Расстояние от объекта культурного наследия до строительной площадки составляет 55.00 м. Длина дома по пер. Советскому, 2, расположенного между двумя объектами по красной линии переулка, являющегося преградой между участком капитального ремонта дома и объекта культурного наследия – 29.70 м.

Однако, для контроля технического состояния расположенного в непосредственной близости объекта культурного наследия и своевременного принятия мер по устранению возникающих негативных факторов, ведущих к его ухудшению, для обеспечения безопасного функционирования объекта и т.д., проводятся мероприятия по мониторингу технического состояния объекта культурного наследия на протяжении всего периода ремонтных работ, включающие в себя:

а) *работы в подготовительный период:*

- анализ исходной технической документации по результатам обследования расположенного в непосредственной близости объекта культурного наследия;
- осмотр объекта культурного наследия перед началом строительства с целью уточнения фактических карт повреждений конструкций;

- установка осадочных деформационных марок и датчиков раскрытия трещин, геодезических марок на цоколе здания;
- снятие начальных высотных отметок, измерение частот и фонов собственных колебаний объекта культурного наследия, определение их крена и неравномерности осадок;

в) работы в процессе всего строительного периода:

- обязательные геотехнические наблюдения, визуальный и инструментальный контроль за поведением оснований и других конструкций объекта культурного наследия с инструментальным наблюдением за деформациями (осадками, кренами, углами поворота, горизонтальными перемещениями), и в случае выявления негативных признаков, обеспечение условий и выполнение работ по быстрому устранению причин деформаций;
- ведение журналов наблюдений за происходящими процессами.

Мониторинг за объектом культурного наследия, расположенном в непосредственной близости от объекта капитального ремонта, проводится в срочном режиме и продолжается в течение всего периода строительства и двух лет после его окончания.

При проведении работ, оказывающих возможное воздействие на объект культурного наследия, периодичность срочного мониторинга составляет не реже 2 раз в месяц и 1 раз в месяц после завершения.

#### 9) Обеспечение сохранности объекта культурного наследия

а) Оценка воздействия проводимых работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, Ленинградская область, Лужский муниципальный район, г. Луга, пер. Советский, д. 4, на выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева», Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 71, попадающий в зону возможного влияния на него при ремонтных работах

В данном подпункте проведена оценка воздействия проводимых работ по капитальному ремонту здания по адресу: г. Луга, пер. Советский, д. 4, на объект культурного наследия, расположенный в непосредственной близости от участка строительства и попадающий в зону возможного влияния на него при ремонтных работах, подтверждающая, что:

- планируемые работы по капитальному ремонту не создают разрушающие динамические и вибрационные нагрузки на объект культурного наследия «Дом купца Андреева», пр. Кирова, д. 71;

- объект культурного наследия находится за пределами зоны возможного влияния капитального ремонта дома по пер. Советскому, д. 4: между зданиями и их участками расположены две преграды: дом по пер. Советскому, 2, длиной 29,70 м и одноэтажный каменный сарай/гараж длиной 37 м;

- при работах по капитальному ремонту, включающих ремонт фасадов, фундаментов, подвальных помещений и внутридомовых сетей коммуникаций,

предусмотрены меры, направленные на обеспечение его физической сохранности и историко-культурной ценности.

В представленной документации определены особенности выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева», г. Луга, пр. Кирова, д. 71, подлежащие обязательному сохранению и являющиеся подлинными и ценными элементами объекта культурного наследия, а именно:

- *расположение объекта на участке и в квартале;*
- *исторически сложившиеся объемно-пространственная структура (3 этажа с подвалом и двускатной крышей с вальмами) и плановые габариты (Г-образное в плане здание с дворовым ризалитом в южной части) объекта;*
- *исторические конструктивные элементы (фундаменты, стены, перекрытия, лестницы);*
- *фасады, исторически сложившиеся, включая расположение оконных и дверных проемов, элементы декора;*
- *общая, исторически сложившаяся объемно-планировочная структура, включая сохранившиеся элементы декора.*

При анализе оценки воздействия планируемых работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, по адресу: Ленинградская область, г. Луга, пер. Советский, д. 4, выявлено, что данные виды работ не повлияют на объект культурного наследия, и не создадут угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения.

При работах по капитальному ремонту здания по пер. Советскому, д. 4, обеспечена сохранность и целостность выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева», пр. Кирова, д. 71, его существующих объемов, конструктивных элементов и облика фасадов.

#### б) Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия

В данной части представлен перечень мер, направленных на обеспечение сохранности объекта культурного наследия, расположенного в непосредственной близости с объектом капитального ремонта и попадающего в зону возможного влияния при ремонтных работах.

Предусматривается:

- ведение землеустроительных, земляных, строительных, хозяйственных и других видов работ исключительно в границах земельного участка, на котором расположен объект капитального ремонта, вне территории участка, на котором находится объект культурного наследия;
- организация пути подъезда строительной техники и доставки строительных материалов на территории участка объекта капитального ремонта, вне границ земельного участка объекта культурного наследия;

- организация мест складирования любых строительных материалов, предметов, грузов, а также размещения оборудования и бытовых построек на отведенной строительной площадке, расположенной на территории земельного участка № 47:29:0103010:1466 по адресу: г. Луга, пер. Советский, д. 4;
- применение оборудования при строительстве нового жилого дома, не оказывающего динамические и вибрационные воздействия на конструкции объекта культурного наследия;
- проведение во время капитального ремонта мониторинга технического состояния объекта культурного наследия, находящегося в непосредственной близости от границ территории земельного участка объекта капитального ремонта (геотехническое наблюдение и контроль за поведением оснований, фундаментов и несущих конструкций объекта) и приостановление любого вида ремонтных работ в случае возникновения угрозы ухудшения состояния объекта, принятие мер по ликвидации опасности разрушения объекта культурного наследия;
- проведение археологических наблюдений на участке капитального ремонта и меры, принимаемые в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в т.ч. объекта археологического наследия.

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

1. «Документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия», входящая в состав проектной документации «Капитальный ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, г. Луга, пер. Советский, д. 4», выполненной ООО «Макси-Строй» в 2023 г. (Раздел 9, Т. 9.2 (шифр 2023-51-17-СОКН).
2. Технический отчет по результатам обследования выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева», Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 71 (Р. 9, Т. 9.1, шифр 2023/07-4-ТО), входящая в состав проектной документации «Капитальный ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, г. Луга, пер. Советский, д. 4», выполненной ООО «Макси-Строй» в 2023 г.
3. Исторические иконографические материалы и фотографии объекта культурного наследия и иных исторических зданий.
4. Технические паспорта на объект культурного наследия и объект капитального ремонта.
5. Выписки из ЕГРН на здание по адресу: г. Луга, пр. Кирова, д. 71, и на земельный участок по адресу: г. Луга, пр. Кирова, д. 73.
6. Александрова Е.Л. Санкт-Петербургская губерния. Историческое прошлое. СПб., 2011. С.298-299.
7. Носков А.В. Луга. Прошлое и настоящее уездных городов. Ленинградская область. Архитектурно-краеведческий очерк. СПб. 2013. Площадь искусств.
8. Носков А.В. Луга на почтовых открытках.
9. Носков А.В. Знакомая и незнакомая Луга. Архитектурно-краеведческий очерк.
10. Пушкирев И. «Описание С.-Петербургской губернии», изд. 1842 г.

### **Обоснования вывода экспертизы:**

Решения, принятые в Документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) иных хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ – «Документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия», разработанная в составе проектной документации «Капитальный ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, г. Луга, пер. Советский, д. 4», выполненной ООО «Макси-Строй» в 2023 г. (Раздел 9, Т. 9.2 (шифр 2023-51-17-СОКН), направлены на обеспечение сохранности объекта культурного наследия.

Представленная документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева» по адресу: Ленинградская область, г. Луга, пр. Кирова, д. 71, учитывает требования государственной охраны объектов культурного наследия, требования действующего законодательства, отвечает целям сохранения объекта культурного наследия во время производства работ по капитальному ремонту Многоквартирного дома по пер. Советскому, д. 4.

### **Вывод экспертизы:**

**о возможности (положительное заключение)** обеспечения сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева», г. Луга, пр. Кирова, д. 71, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или), хозяйственных работ, предусмотренных ст. 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ, согласно документации «Документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия», входящей в состав проектной документации «Капитальный ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, г. Луга, пер. Советский, д. 4», выполненной ООО «Макси-Строй» в 2023 г. (Раздел 9, Т. 9.2 (шифр 2023-51-17-СОКН).

**Дата оформления заключения экспертизы:** « 26 » июля 2023 г.

Эксперт по проведению  
государственной историко-культурной экспертизы

\_\_\_\_\_ Куваева Ю.П.

### **Перечень приложений к заключению экспертизы:**

1. Приказ об аттестации эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы МК РФ № 1537 от 17.09.2021 г. Фрагмент.
2. Фотографическое изображение объектов на момент проведения государственной историко-культурной экспертизы, 23 марта 2023 г.
3. Копии документов, представленные Заявителем:
  - 3.1. Письмо Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 03.04.2023 г. № 01-09-11689/2023-0-1
  - 3.2. Письмо Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 05.07.2023 г. № 01-09-4630/2023-0-1. Выдержка из Акта № 12-2 от 12.04.1986 г. «О постановке на учет вновь выявленных памятников истории и культуры»
  - 3.3. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-139270161 от 16.06.2023 г. на здание по адресу: Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 71.
  - 3.4. Технический паспорт на здание по адресу: Ленинградская обл., г. Луга, пр. Кирова, д. 71.
  - 3.5. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-140895579 от 19.06.2023 г. на земельный участок (кад.№ 47:29:0103010:13) по адресу: Ленинградская область, Лужский район, Лужское городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, д. 73.
  - 3.6. Технический паспорт на здание по адресу: Ленинградская обл., г. Луга, пер. Советский, д.4
4. Иные документы:
  - 4.1. Правила землепользования и застройки МО «Лужское городское поселение Лужского муниципального района Ленинградской области». 2020 г. Карта градостроительного зонирования. Фрагмент 1 (г. Луга, горд. Глубокий ручей, пос. Пансионат «Зеленый Бор»)
  - 4.2. Кадастровая карта Росреестра. Г. Луга. Фрагменты.
  - 4.3. Историко-культурный опорный план. 2023 г.
  - 4.4. Схема влияния работ по капитальному ремонту Многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, пер. Советский, д. 4, на выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева», по адресу: Ленинградская область, г. Луга, пр. Кирова, д. 71, расположенного в непосредственной близости от участка капитального ремонта. 2023 г.
5. Графические материалы из проектной документации:
  - 5.1.1. Стройгенплан.
6. Договор с экспертом на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

## Приложение 1 к Акту государственной историко-культурной экспертизы

Приказ об аттестации эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы МК РФ № 1537 от 17.09.2021 г. Фрагмент



МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### ПРИКАЗ

от 17 сентября 2021 г.

Москва

№ 1537

#### Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы

В соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 9 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569, Положением о порядке аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы, утвержденным приказом Минкультуры России от 26 августа 2010 г. № 563 (в редакции приказа Минкультуры России от 17 октября 2011 г. № 1003), руководствуясь Положением об аттестационной комиссии Минкультуры России, утвержденным приказом Минкультуры России от 29 декабря 2011 г. № 1276, протоколом заседания аттестационной комиссии Министерства культуры Российской Федерации по аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 03 сентября 2021 г.,  
п р и к а з ы в а ю:

1. Аттестовать экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы согласно приложению к настоящему приказу.

2. Департаменту государственной охраны культурного наследия (Р.А.Рыбало) обеспечить размещение информации об аттестованных экспертах на официальном сайте Минкультуры России в сети Интернет.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Первый заместитель Министра



С.Г.Обрывалин

Приложение  
к приказу Министерства культуры  
Российской Федерации  
от «14» сентября 2021 г.  
№ 1537

Аттестованные эксперты по проведению  
государственной историко-культурной экспертизы

№ п/ п	Фамилия, имя, отчество соискателя	Решение о присвоении статуса аттестованного эксперта:
1.	Аврутов Юрий Иосифович	<ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- 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;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</li> <li>- 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;</li> </ul>

		статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ.
10.	Зыль Елена Петровна	<ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</li> <li>- 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 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.</li> </ul>
11.	Конышева Евгения Владимировна	<ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.</li> </ul>
12.	Куваева Юлия Петровна	<ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</li> <li>- 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.</li> </ul>
13.	Лазаретов Игорь Павлович	<ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>- земли, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае, если указанные земли расположены в границах территорий, утвержденных в соответствии с пунктом 34.2 пункта 1 статьи 9 Федерального закона;</li> <li>- 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;</li> </ul>

**ФОТОФИКСАЦИЯ НА МОМЕНТ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ  
(22.05.2023 г.)**

Схемы фотофиксации

Ленинградская область, г. Луга,  
квартал, ограниченный пр. Кирова,  
пер. Связи, пр. Урицкого, пер. Советским

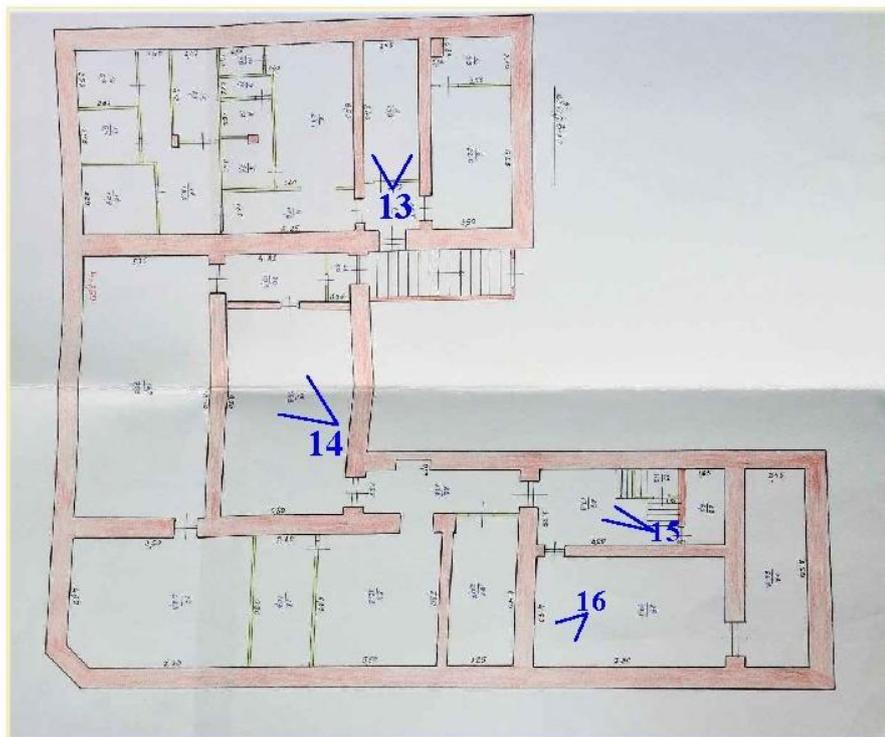
СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ  
2023 г.



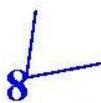
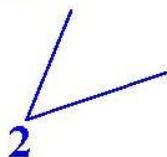
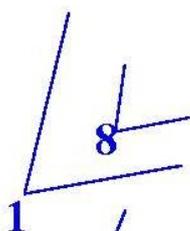
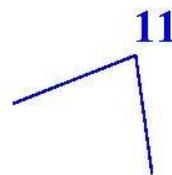
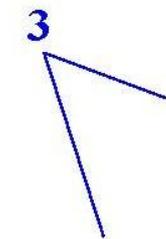
Ленинградская область,  
г. Луга,  
пр. Кирова, д. 71  
План подвала

СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ  
2023 г.

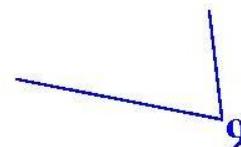
пр. Кирова



пер. Советский

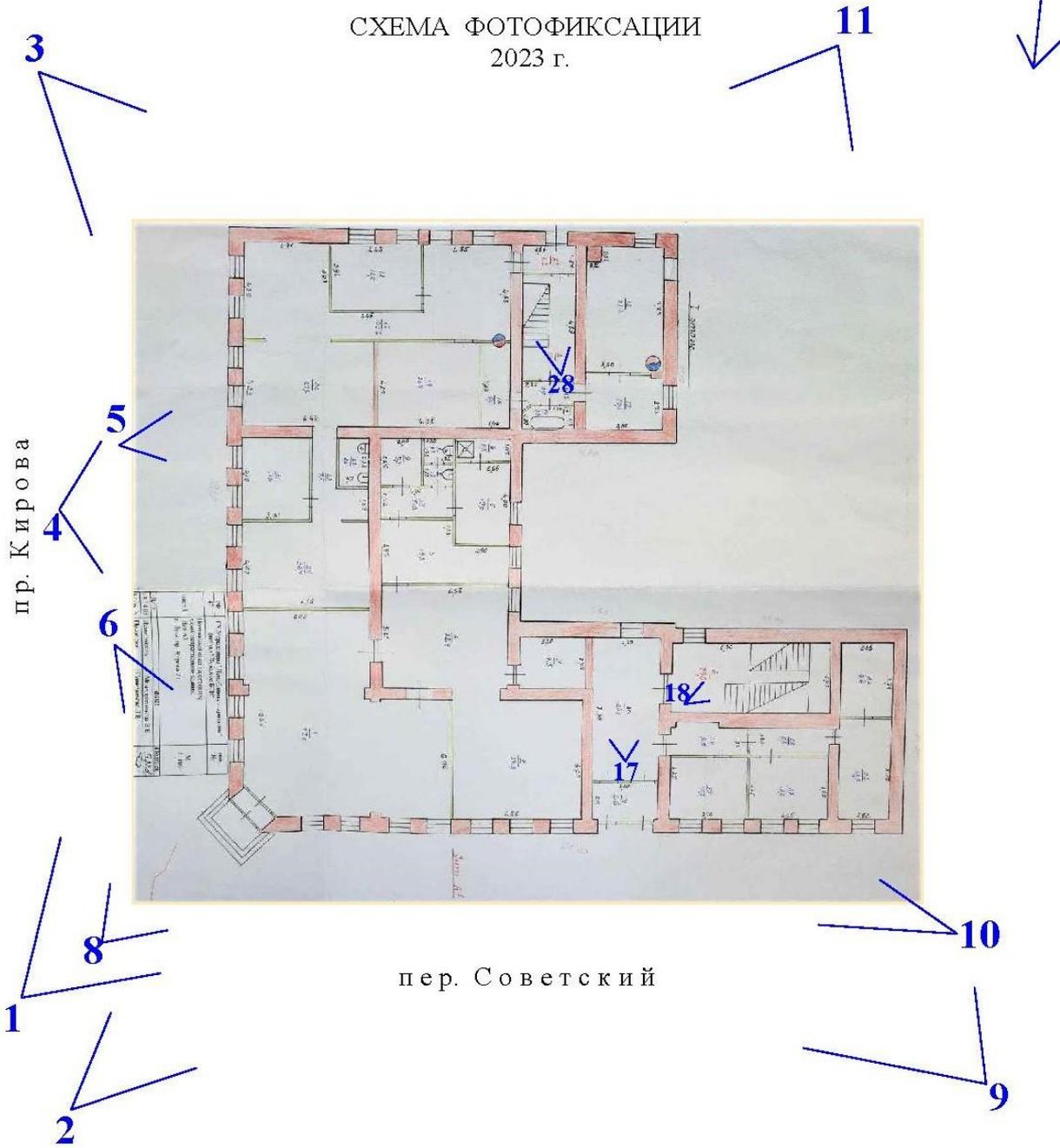


10



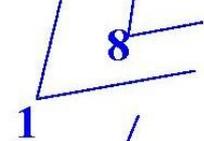
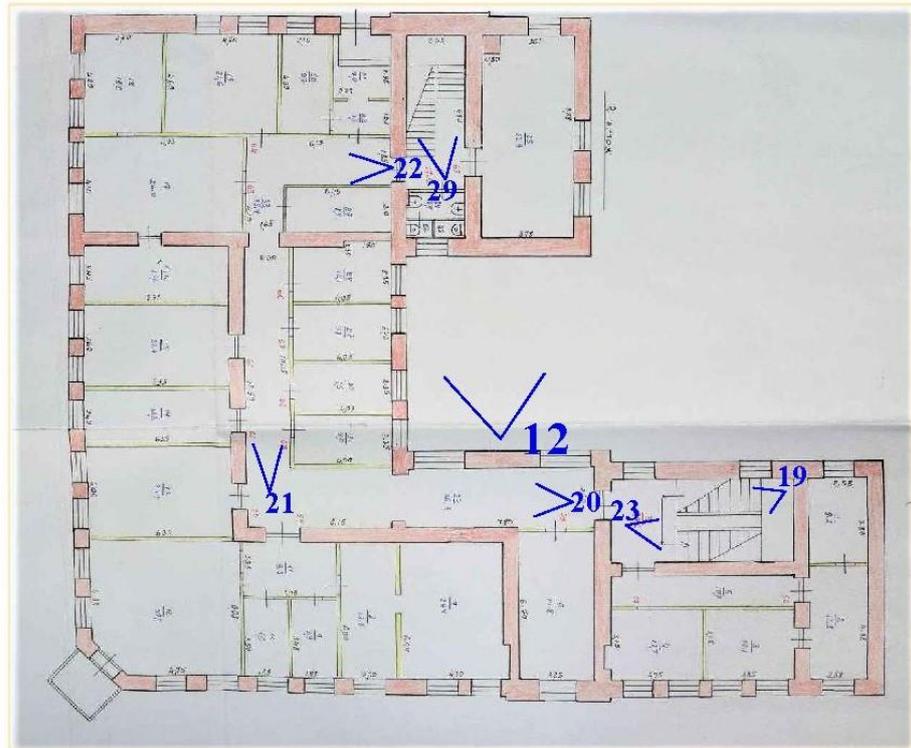
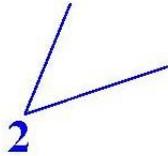
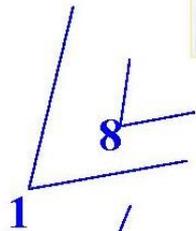
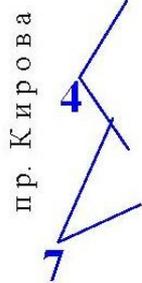
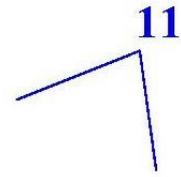
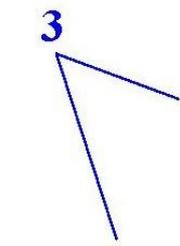
Ленинградская область,  
г. Луга,  
пр. Кирова, д. 71  
План 1-го этажа

СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ  
2023 г.



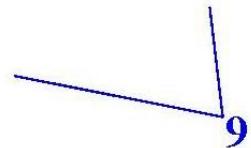
Ленинградская область,  
г. Луга,  
пр. Кирова, д. 71  
План 2-го этажа

СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ  
2023 г.



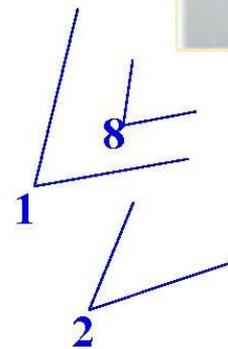
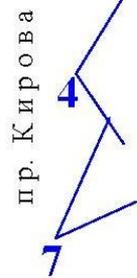
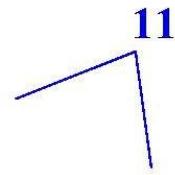
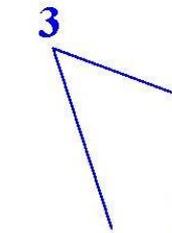
10

пер. Советский

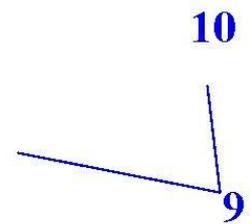


Ленинградская область,  
г. Луга,  
пр. Кирова, д. 71  
План 3-го этажа

СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ  
2023 г.



пер. Советский



Список фотографий:

**Выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева», г. Луга, пр. Кирова, 71**

- Фото 1. Общий вид здания с северо-востока, с перекрестка пр. Кирова и пер. Советского. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 2. Общий вид северного уличного фасада здания. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 3. Общий вид здания с юго-запада. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 4. Общий вид восточного уличного фасада здания. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 5. Фрагмент восточного уличного фасада здания. Мемориальная доска. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 6. Фрагмент восточного западного фасада здания. Фото с юго-востока. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 7. Фрагмент восточного уличного фасада здания. Фото с северо-востока. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 8. Общий вид внешнего угла здания, с перекрестка пер. Советского и пр. Кирова. Фото с северо-востока. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 9. Общий вид северного фасада здания с северо-запада. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 10. Общий вид северного уличного фасада здания. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 11. Общий вид дворовых фасадов здания с юго-запада. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 12. Северный фасад дворового ризалита здания. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 13. Входное помещение в подвал с кирпичным сводом. Фото с запада. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 14. Помещение подвала в восточном крыле здания с кирпичными сводами «монье». Фото с северо-запада. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 15. Помещение подвала в северном крыле здания с кирпичным сводом. Фото с северо-запада. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 16. Северо-восточный угол помещения подвала в северном крыле здания.
- Фото 17. 1-ый этаж. Общий вид холла. Фото с севера. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 18. 1-ый этаж. Общий вид лестничной клетки в западной части здания. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 19. Общий вид лестничной клетки в западной части здания промежуточной площадки между 1-ым и 2-ым этажами. Фото с юго-запада. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 20. 2-ой этаж. Коридор в северном крыле здания. Фото с запада. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 21. 2-ой этаж. Коридор в восточном крыле здания. Фото с севера. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 22. 2-ой этаж. Коридор в восточном крыле здания. Фото с запада. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 23. Общий вид лестничной клетки в западной части здания со 2-го этажа. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 24. 3-ий этаж. Лестничная клетка в западной части здания. Протечки по стенам и потолку. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 25. Лестничная клетка в западной части здания. Общий вид верхнего марша. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.

- Фото 26. 3-ий этаж. Вид наружно дворовой стены в коридоре северного крыла здания. Фото с северо-запада. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 27. 3-ий этаж. Коридор в восточном крыле здания. Фото с севера. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 28. Общий вид лестничной клетки в дворовом ризалите. Фото с северо-запада, с 1-го этажа. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 29. Общий вид лестничной клетки в дворовом ризалите. Фото с севера, с промежуточной площадки между 2-ым и 3-им этажами. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 30. Вид на верхний марш лестницы в дворовом ризалите. Фото с северо-востока, с 3-го этажа. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 31. Общий вид помещения чердака. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.

### **Окружающая застройка**

- Фото 32. Общий вид на здания в северной части квартала по пер. Советскому. Слева направо: Бывший Служебный корпус Дома купца Андреева (д. 2); Многоквартирный дом (бывший Дом купца Виноградова (д. 4). Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 33. Застройка в северной части квартала. Слева направо: одноэтажный кирпичный гараж; на заднем плане - Многоквартирный дом (бывший Дом купца Виноградова (пер. Советский, д. 4); Бывший Служебный корпус Дома купца Андреева (пер. Советский, д. 2); угол объекта культурного наследия «Дом купца Андреева» (пр. Кирова, д. 71). Фото со стороны двора, с юго-востока. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 34. Застройка в северо-западной части квартала по пер. Советскому. Слева направо: деревянный дом (д. 8), двухэтажное кирпичное здание (Бывший Особняк купцов Савельевых (д. 10). Фото с северо-востока. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 35. Многоэтажные каменные жилые дома в соседних кварталах по пр. Урицкого. Фото с юго-востока, со стороны пер. Советского. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 36. Застройка пр. Кирова к югу от объекта культурного наследия «Дом купца Андреева», пр. Кирова, д. 71. С правой стороны – Административное здание, пр. Кирова, д. 73. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 37. Застройка в восточном квартале по пр. Кирова. Слева направо: Воскресенский собор, 1872-1887 гг. (пр. Кирова, д. 54); бывший Гостиный двор (пр. Кирова, д. 56).
- Фото 38. Застройка пр. Кирова по нечетной стороне. Слева направо: объект культурного наследия «Дом купца Андреева» (пр. Кирова, д. 71); Здание бывшего городского управления, 1-я пол. XIXв. (пр. Кирова, д. 69); перестроенное историческое здания (пр. Кирова, д. 67). Фото с северо-востока, с пр. Кирова. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.
- Фото 39. Фрагмент застройки пр. Кирова по нечетной стороне. Слева направо: объект культурного наследия «Дом купца Андреева» (пр. Кирова, д. 71); Здание бывшего городского управления, 1-я пол. XIXв. (пр. Кирова, д. 69). Фото с северо-востока. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.



Фото 1. Общий вид здания с северо-востока, с перекрестка пр. Кирова и пер. Советского. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.



Фото 2. Общий вид северного уличного фасада здания. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.



Фото 3. Общий вид здания с юго-запада. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.



Фото 4. Общий вид восточного уличного фасада здания. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.



Фото 5. Фрагмент восточного уличного фасада здания. Мемориальная доска. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.



Фото 6. Фрагмент восточного западного фасада здания. Фото с юго-востока. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.



Фото 7. Фрагмент восточного уличного фасада здания. Фото с северо-востока. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.

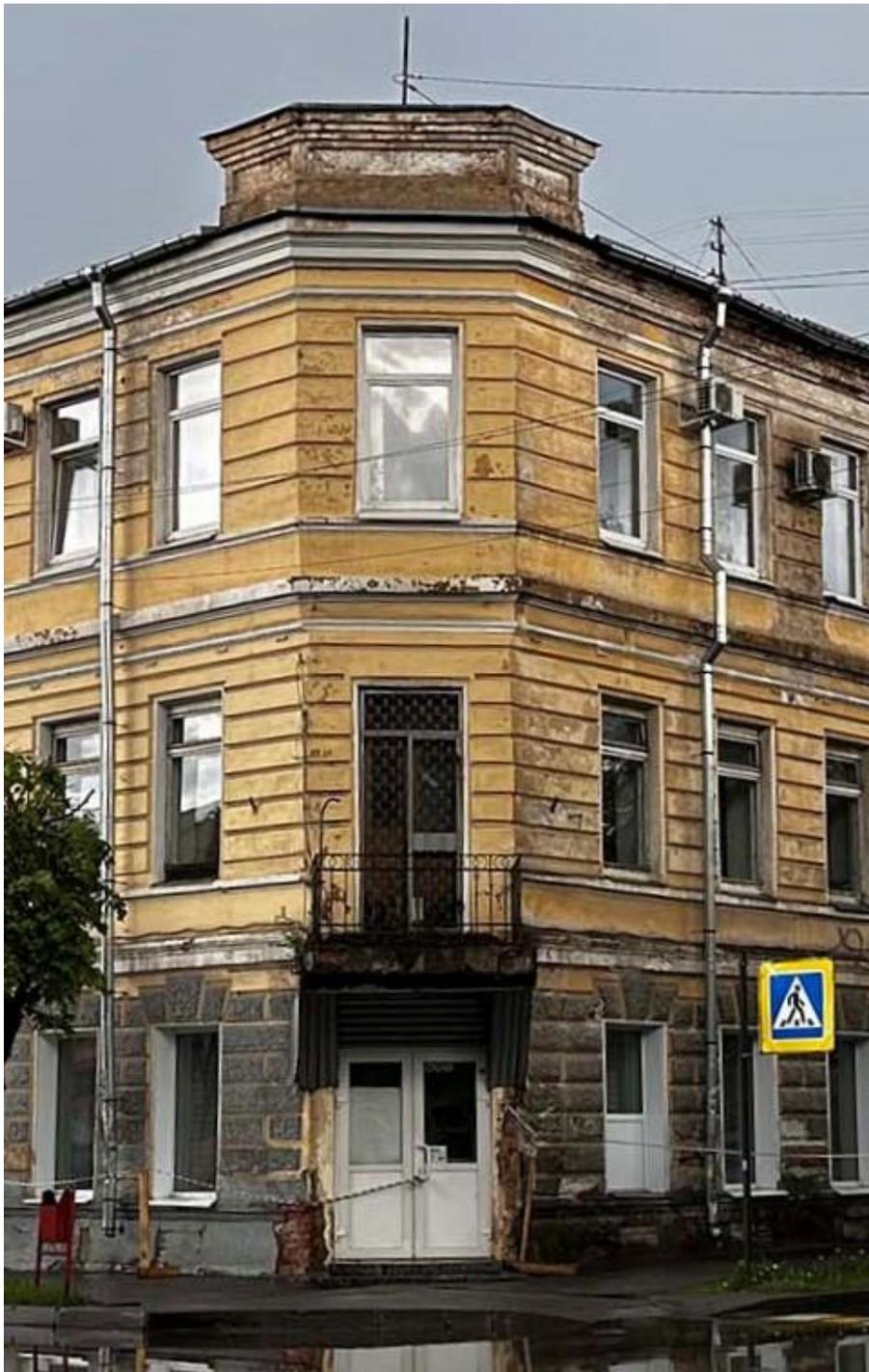


Фото 8. Общий вид внешнего угла здания, с перекрестка пер. Советского и пр. Кирова. Фото с северо-востока. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.



Фото 9. Общий вид северного фасада здания с северо-запада. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.



Фото 10. Общий вид северного уличного фасада здания. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.



Фото 11. Общий вид дворовых фасадов здания с юго-запада. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.



Фото 12. Северный фасад дворового ризалита здания. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.



Фото 13. Входное помещение в подвал с кирпичным сводом. Фото с запада. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.



Фото 14. Помещение подвала в восточном крыле здания с кирпичными сводами «монье». Фото с северо-запада. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.



Фото 15. Помещение подвала в северном крыле здания с кирпичным сводом. Фото с северо-запада.  
Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.



Фото 16. Северо-восточный угол помещения подвала в северном крыле здания.



Фото 17. 1-ый этаж. Общий вид холла. Фото с севера. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.



Фото 18. 1-ый этаж. Общий вид лестничной клетки в западной части здания. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.

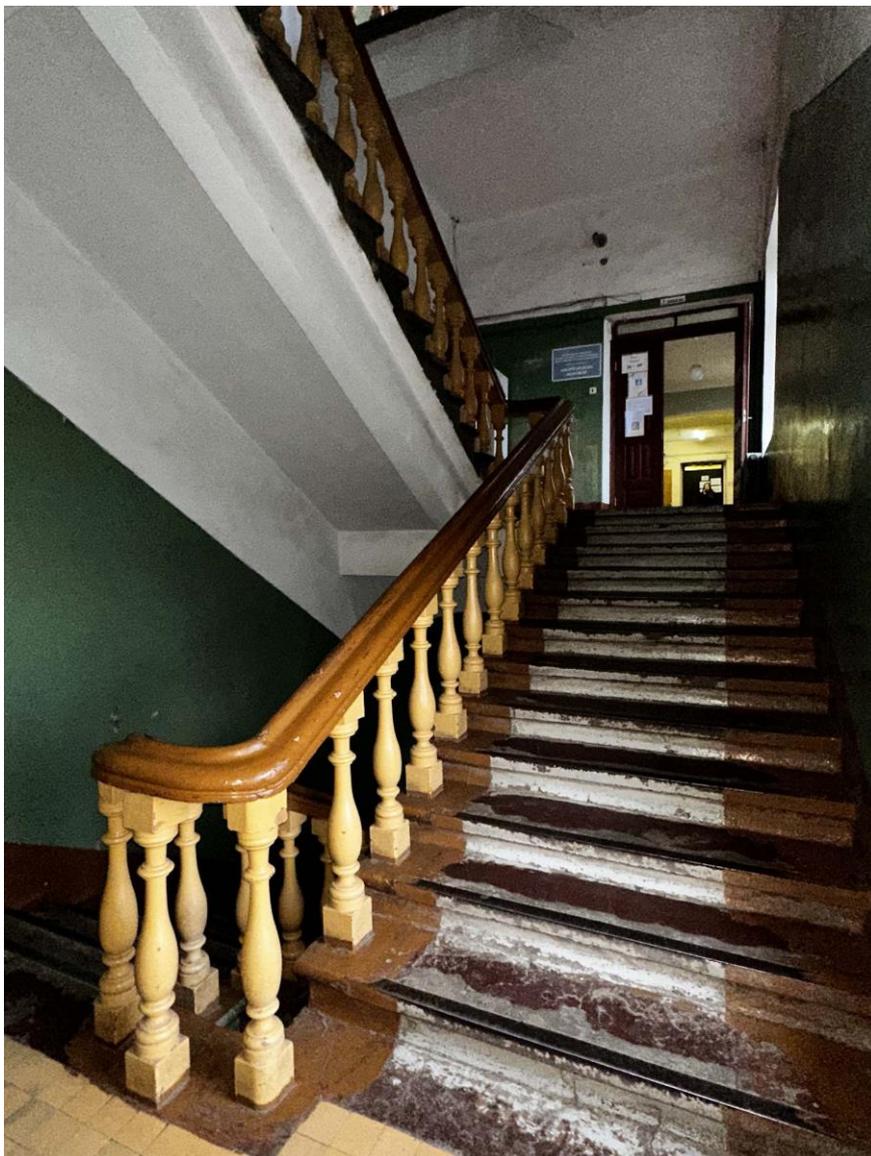


Фото 19. Общий вид лестничной клетки в западной части здания промежуточной площадки между 1-ым и 2-ым этажами. Фото с юго-запада. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.



Фото 20. 2-ой этаж. Коридор в северном крыле здания. Фото с запада. Дата съемки: 22.05.2023 г.  
Автор: эксперт Куваева Ю.П.



Фото 21. 2-ой этаж. Коридор в восточном крыле здания. Фото с севера. Дата съемки: 22.05.2023 г.  
Автор: эксперт Куваева Ю.П.



Фото 22. 2-ой этаж. Коридор в восточном крыле здания. Фото с запада. Дата съемки: 22.05.2023 г.  
Автор: эксперт Куваева Ю.П.



Фото 23. Общий вид лестничной клетки в западной части здания со 2-го этажа.  
Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.



Фото 24. 3-ий этаж. Лестничная клетка в западной части здания. Протечки по стенам и потолку.  
Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.

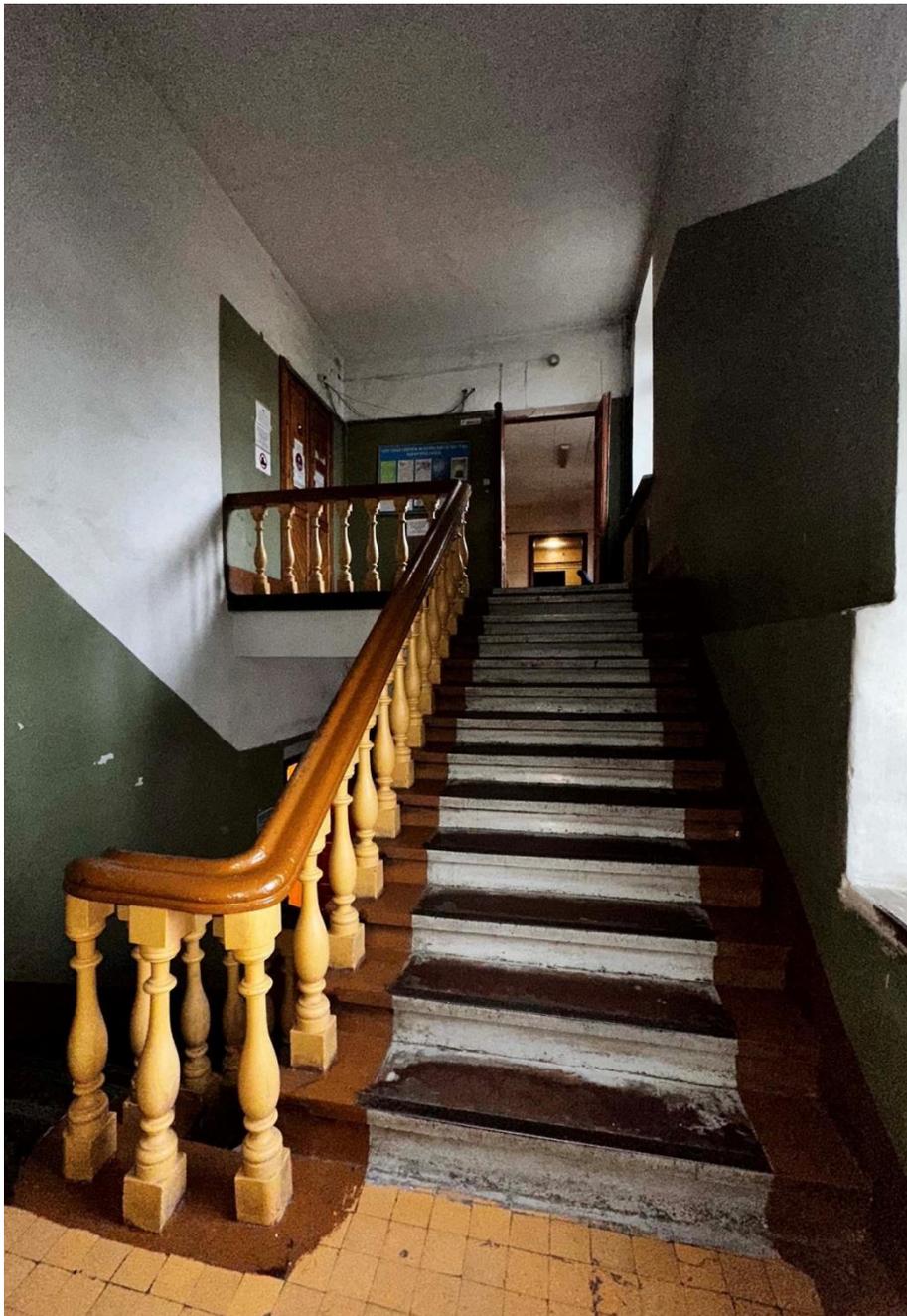


Фото 25. Лестничная клетка в западной части здания. Общий вид верхнего марша. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.



Фото 26. 3-ий этаж. Вид наружно дворовой стены в коридоре северного крыла здания. Фото с северо-запада. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.



Фото 27. 3-ий этаж. Коридор в восточном крыле здания. Фото с севера. Дата съемки: 22.05.2023 г.  
Автор: эксперт Куваева Ю.П.



Фото 28. Общий вид лестничной клетки в дворовом ризалите. Фото с северо-запада, с 1-го этажа.  
Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.



Фото 29. Общий вид лестничной клетки в дворовом ризалите. Фото с севера, с промежуточной площадки между 2-ым и 3-им этажами. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.



Фото 30. Вид на верхний марш лестницы в дворовом ризалите. Фото с северо-востока, с 3-го этажа.  
Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.



Фото 31. Общий вид помещения чердака. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.

## Окружающая застройка



Фото 32. Общий вид на здания в северной части квартала по пер. Советскому. Слева направо: Бывший Служебный корпус Дома купца Андреева (д. 2); Многоквартирный дом (бывший Дом купца Виноградова (д. 4). Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.



Фото 33. Застройка в северной части квартала. Слева направо: одноэтажный кирпичный гараж; на заднем плане - Многоквартирный дом (бывший Дом купца Виноградова (пер. Советский, д. 4); Бывший Служебный корпус Дома купца Андреева (пер. Советский, д. 2); угол объекта культурного наследия «Дом купца Андреева» (пр. Кирова, д. 71). Фото со стороны двора, с юго-востока. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.



Фото 34. Застройка в северо-западной части квартала по пер. Советскому. Слева направо: деревянный дом (д. 8), двухэтажное кирпичное здание (Бывший Особняк купцов Савельевых (д. 10). Фото с северо-востока. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.



Фото 35. Многоэтажные каменные жилые дома в соседних кварталах по пр. Урицкого. Фото с юго-востока, со стороны пер. Советского. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.



Фото 36. Застройка пр. Кирова к югу от объекта культурного наследия «Дом купца Андреева», пр. Кирова, д. 71. С правой стороны – Административное здание, пр. Кирова, д. 73. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.



Фото 37. Застройка в восточном квартале по пр. Кирова. Слева направо: Воскресенский собор, 1872-1887 гг. (пр. Кирова, д. 54); бывший Гостиный двор (пр. Кирова, д. 56).



Фото 38. Застройка пр. Кирова по нечетной стороне. Слева направо: объект культурного наследия «Дом купца Андреева» (пр. Кирова, д. 71); Здание бывшего городского управления, 1-я пол. XIXв. (пр. Кирова, д. 69); перестроенное историческое здания (пр. Кирова, д. 67). Фото с северо-востока, с пр. Кирова. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.

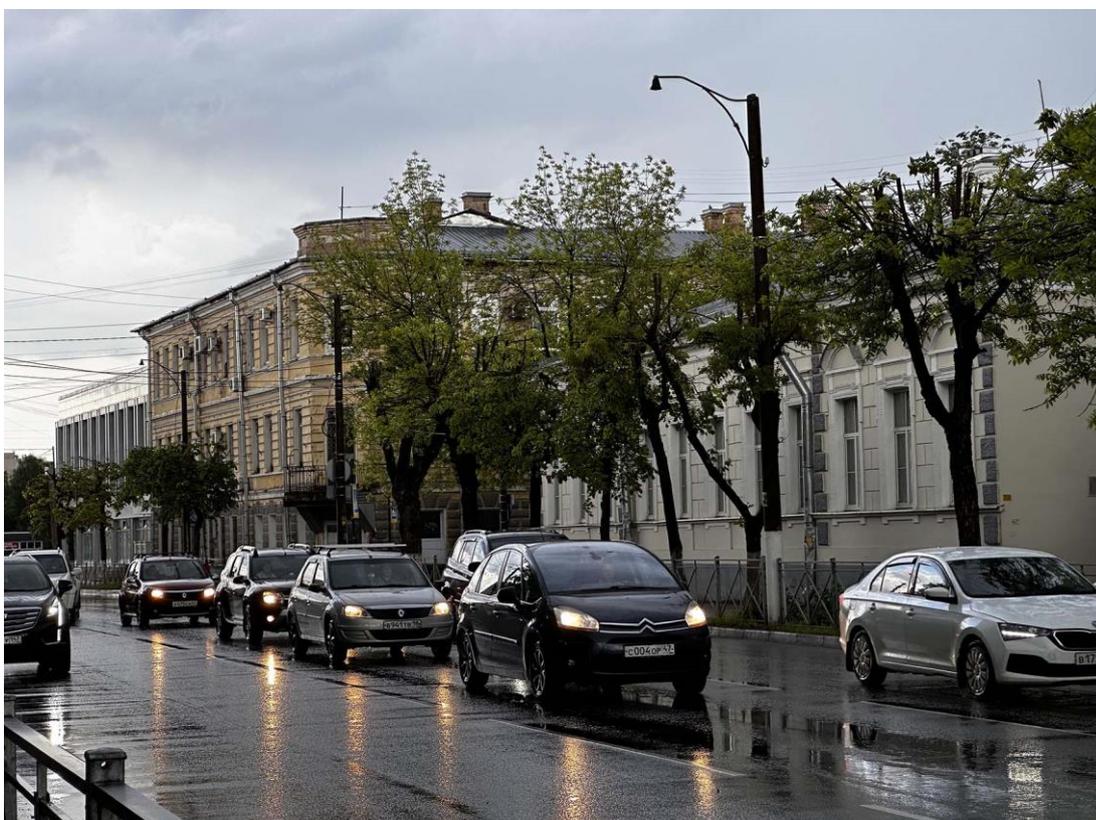


Фото 39. Фрагмент застройки пр. Кирова по нечетной стороне. Слева направо: объект культурного наследия «Дом купца Андреева» (пр. Кирова, д. 71); Здание бывшего городского управления, 1-я пол. XIXв. (пр. Кирова, д. 69). Фото с северо-востока. Дата съемки: 22.05.2023 г. Автор: эксперт Куваева Ю.П.

## Приложение 3 к Акту государственной историко-культурной экспертизы

Копии документов, представленные Заявителем

3.1. Письмо Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 03.04.2023  
№ 01-09-11689/2023-0-1



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

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

03.04.2023 № 01-09-1689/2023-0-1

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Генеральному директору  
ООО «Макси-Строй»

**М.Л. Навойкову**

188800, Ленинградская область,  
г. Выборг, ул. Данилова,  
д. 15, к.11, оф. 318  
maks-stroi@mail.ru

**Уважаемый Максим Леонидович!**

Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области (далее – Комитет) рассмотрел обращение от 03.03.2023 № 151 (вх. № 01-09-1689/2023 от 03.03.2023) по вопросу предоставления информации об отнесении многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, г. Луга, пер. Советский, д. 4 (далее – Объект), к объектам культурного наследия, и в рамках своей компетенции сообщает следующее.

В едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в Перечне выявленных объектов культурного наследия и в списке объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, расположенных на территории Ленинградской области, сведения об Объекте отсутствуют.

Дополнительно информирую, в соответствии с п. 1 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон № 73-ФЗ) проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществляется при отсутствии на данной территории объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектов культурного наследия или объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, либо при условии соблюдения техническим заказчиком (застройщиком) объекта капитального строительства, заказчиками других видов работ, лицом, проводящим указанные работы, предусмотренных указанной статьей, требований по обеспечению сохранности объектов культурного наследия.

В непосредственной близости от Объекта проектирования находится выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева», расположенный по адресу: Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, 71, находящийся под государственной охраной на основании акта о постановке на первичный учет вновь выявленных памятников истории и культуры № 12-2 от 12.04.1986 (далее – Памятник).

На основании вышеизложенного, заказчику работ необходимо разработать в составе проектной документации раздел об обеспечении сохранности Памятника или проект обеспечения его сохранности, включающий оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия (далее - документация или раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия);

- получить по документации или разделу документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности Памятника заключение государственной историко-культурной экспертизы и представить его совместно с указанной документацией в Комитет на согласование;

-обеспечить реализацию согласованной Комитетом документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

Порядок организации, проведения и рассмотрения заключения государственной историко-культурной экспертизы определен Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 года № 569. Со списком аттестованных экспертов можно ознакомиться на официальном сайте Министерства культуры Российской Федерации: [mkrf.ru](http://mkrf.ru).



В.О. Цой

3.2. Письмо Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 05.07.2023 № 01-09-4630/2023-0-1. Выдержка из Акта № 12-2 от 12.04.1986 г. «О постановке на учет вновь выявленных памятников истории и культуры»



АДМИНИСТРАЦИЯ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ  
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
191311, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.3  
Тел./факс: 8 (812) 539-45-00  
E-mail: okn@lenreg.ru

Генеральному директору  
ООО «Макси - Строй»

**М.Л. Навойкову**

05.07.2023 № 01-09-4630/2023-0-1

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

188800, Ленинградская область,  
г. Выборг, ул. Данилова, д. 15,  
корпус 11, офис 318  
maks-stroi@mail.ru

**Уважаемый Максим Леонидович!**

Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области (далее – Комитет) рассмотрел обращение от 14.06.2023 № 719 (вх. № 01-09-4630/2023 от 14.06.2023) по вопросу предоставления информации и документации на выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева», расположенный по адресу: Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, 71 (далее – Объект), и в рамках своей компетенции сообщает следующее.

Согласно акту Инспекции по охране и использованию памятников истории и культуры Ленинградской области от 12.04.1986 № 12-2 Объект зарегистрирован в списке вновь выявленных памятников архитектуры г. Луги Ленинградской области с наименованием «Дом купца Андреева». Приказом комитета по культуре Ленинградской области от 01.12.2015 № 01-03/15-63 Объект включен в Перечень выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Ленинградской области. На дату рассмотрения обращения Объект является выявленным объектом культурного наследия.

Согласно ст. 16.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ) выявленный объект культурного наследия подлежит государственной охране в соответствии с Федеральным законом № 73-ФЗ до принятия решения о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр) либо об отказе во включении его в Реестр.

Комитет информирует, на испрашиваемый Объект не утверждены границы территорий и предмет охраны. Направляем копию Акта постановки на учет 12-1 от 12.04.1986 согласно приложению.

Приложение: на 3 л. в 1 экз.

Заместитель председателя комитета



Г.Е. Лазарева

Исп.: Репкина М.В., 8(812) 539-45-12; mv\_repkina@lenreg.ru

"Утверждаю"

*Дементьева*  
Начальник Инспекции  
охраны памятников  
Управления культуры ЛОИ  
Дементьева Н.Л.

"12." апреля 1986г.

*Решение № 13.*

А К Т № 12-2

О постановке на первичный учет вновь  
выявленных памятников истории и  
культуры

Комиссия, образованная распоряжением начальника Инспекции  
охраны памятников Управления культуры Леноблсполкома Н.Л.Дементьевой,  
в составе:

- старшего архитектора Глинской Н.Б.
- главного инженера Смирновой О.Г.
- инженера Шенелевой Н.П.

на основании натуральных обследований и материалов БТИ Лужского  
горисполкома приняла на первичный учет с целью систематического  
контроля и обеспечения охраны, для более полного изучения вновь  
выявленные памятники архитектуры г.Луги - согласно прилагаемому  
списку в количестве 33 единиц.



*Глинская Н.Б.*  
*Смирнова О.Г.*  
*Шенелева Н.П.*

Подписи.

*(Глинская Н.Б.)*  
*(Смирнова О.Г.)*  
*(Шенелева Н.П.)*

Приложение к акту о постановке  
на первичный учет вновь  
выявленных памятников в г. Луге  
от *18.01.1988*... 1988 г.

АКТ № 12-2

С П И С О К

вновь выявленных памятников архитектуры г. Луги Ленинградской области

№ п/п	Наименование памятника	Автор, дата	Местонахождение	Пользователь	Технич. состояние
1	2	3	4	5	6
1.	Здание, где был организован и работал в 1917 г. Лужский комитет РСДРП	1903	пр. Кирова, 50	ЖЭУ-1	удовлетворит.
2.	Женская "Маринская" гимназия	к. XIX в. - нач. XX в.	пр. Володарского д. 9	Торона (1904)	" -
3.	Дом купца Андреева	II пол. XIX в.	пр. Кирова, 71	Исполком	" -
4.	Здание железнодорожной школы	к. XIX в. - нач. XX в.	пр. Урицкого, 59/15	Октябрь ж. / д ду 86	" -
5.	Гражданское здание	II пол. XIX в.	пр. Урицкого; 54	Исполком	" -
6.	Дом служащих костела	нач. XX в.	пр. Кирова, 45	ЖЭУ № 1	" -
7.	Доходный дом Черемнецкого монастыря XIX в.	XIX в.	пр. Кирова, 59	ЖЭУ № 1	" -
8.	Жилой дом	" -	пр. Кирова, 40	" -	" -
9.	Жилой дом	" -	пр. Кирова, 55/2	" -	" -
10.	Жилой дом	II пол. XIX в.	пр. Кирова, 36	" -	" -

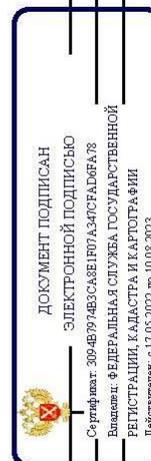
3.3. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-139270161 от 16.06.2023 г. на здание по адресу: Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 71.

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ленинградской области**  
полное наименование органа регистрации прав

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

На основании запроса от 16.06.2023, поступившего на рассмотрение 16.06.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
16.06.2023г. № КУВИ-001/2023-139270161			
Кадастровый номер: 47:29:0000000:23791			
Номер кадастрового квартала: 47:29:0000000			
Дата присвоения кадастрового номера: 06.02.2014			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Илвенгарский номер 596; Условный номер 47-78-23/020/2005-141			
Местоположение: Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр-кт Кирова, д. 71			
Площадь, м2: 2148,9			
Назначение: Нежилое			
Наименование: Административное здание			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 3, в том числе подземных 0			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: данные отсутствуют			
Год завершения строительства: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.: 82914831,89			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 47:29:0103010:13			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.			
Получатель выписки: Савкина Анна Сергеевна, действующий(ая) на основании документа " А Д М И Н И С Т Р А Ц И Я Л У Ж С К О Г О М У Н И Ц И П А Л Ь Н О Г О Р А Й О Н А Л Е Н И Н Г Р А Д С К О Й О Б Л А С Т И			



полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

Эдание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3
Всего листов раздела 2: 5	Всего листов выписки: 7
16.06.2023г. № КУВИ-001/2023-139270161	
Кадастровый номер: 47:29:0000000:23791	

1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Муниципальное образование Лужский муниципальный район Ленинградской области данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 47-78-23/007/2008-022 12.02.2008 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 5.1		
	Вид:		Аренда
	Дата государственной регистрации:		17.09.2010 00:00:00
	номер государственной регистрации:		47-47-23/064/2010-151
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.04.2010 по 01.04.2015 с 01.04.2010 по 01.04.2015
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Ленинградское региональное отделение Фонда социального страхования Российской Федерации, ИНН: 7810240130, ОГРН: 1027804861116
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды объекта нежилого фонда, № 14/10/451, выдан 19.04.2010, дата государственной регистрации: 17.09.2010, номер государственной регистрации: 47-47-23/064/2010-151
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3004B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Выдан: 17.05.2022, № 10.03.2023	
РЕГИСТРАЦИОННЫЙ КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ	
инициалы, фамилия	

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
16.06.2023г. № КУВИ-001/2023-139270161	
Кадастровый номер: 47-29-0000000:23791	

5.2	<p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: ведение о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 16.04.2010 00:00:00</p> <p>номер государственной регистрации: 47-78-23/01/2/2010-016</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 31.12.2009 по 30.12.2012</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "СТИЛЬ-П", ИНН: 7810196210, ОГРН: 1027804913014</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды нежилого помещения, № 03/17, выдан 31.12.2009, дата государственной регистрации: 16.04.2010, номер государственной регистрации: 47-78-23/01/2/2010-016</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: ведение о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 19.02.2010 00:00:00</p> <p>номер государственной регистрации: 47-78-23/01/0/2010-137</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 31.12.2009 по 30.12.2012 с 31.12.2009 по 30.12.2012</p>
5.3	<p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: ведение о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 19.02.2010 00:00:00</p> <p>номер государственной регистрации: 47-78-23/01/0/2010-137</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 31.12.2009 по 30.12.2012 с 31.12.2009 по 30.12.2012</p>



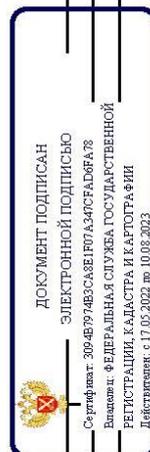
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНЦИПАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 7
16.06.2023г. № КУВИ-001/2023-1392/0161	
Кадастровый номер: 47:29:0000000:23791	
	Муниципальное унитарное предприятие "Лужское архитектурно-планировочное бюро", ИНН: 4710002225, ОГРН: 1034701559133 данные отсутствуют
	Договор аренды нежилого помещения, № 05/17, выдан 31.12.2009, дата государственной регистрации: 47-78-23/010/2010-137 данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
§ 4	Аренда 25.01.2010.00:00:00 47-78-23/006/2010-072 Срок действия с 01.01.2010 по 31.12.2012 с 01.01.2010 по 31.12.2012 Ленинградское областное государственное унитарное предприятие технической инвентаризации и оценки недвижимости, ИНН: 4703099456, ОГРН: 1074703006542 данные отсутствуют
	Договор аренды нежилого помещения, № 04/17, выдан 30.12.2009, дата государственной регистрации: 47-78-23/006/2010-072 данные отсутствуют
	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 3004B7974B3CA8E1B07A47CFAD6FA78	
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Деятельность с 17.05.2022 по 10.08.2023	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

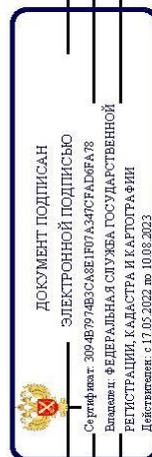
Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
16.06.2023г. № КУВИ-001/2023-139270161			
Кадастровый номер: 47:29:0000000:23791			
5.5	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	03.11.2009 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	47-78-23/098/2009-063	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.01.2009 по 30.12.2011 с 01.01.2009 по 30.12.2011	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Лужское муниципальное унитарное предприятие "Землемер", ИНН: 4710005890, ОГРН: 1024701560014	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 07/17, выдан 01.01.2009, дата государственной регистрации: 03.11.2009, номер государственной регистрации: 47-78-23/098/2009-063	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2		Всего листов раздела 2: 5	
Лист № 5 раздела 2		Всего листов выписки: 7	
16.06.2023г. № КУВИ-001/2023-139270161			
Кадастровый номер:		47:29:0000000:23791	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без лично у частия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведени государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНЦИПАЛЫ, ФАМИЛИЯ

3.4. Технический паспорт на здание по адресу: Ленинградская область, г. Луга, пр. Кирова, д. 71.

5962  
40 71

ЛУЖСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Основная инвентаризация  
проведена  
10. февраля 1975 года

Шифр реестра 1-457-

64  
5 кв 11/13/11  
12 кв

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ  
ДЕЛО № \_\_\_\_\_

на домовладение в <sup>гор.</sup> Луга <sub>пос.</sub>

по просп. Кирова \_\_\_\_\_ улице, дом № 71

владелец Горисполком (старое здание)  
(фамилия, имя, отчество и доля)

Текущие изменения внесены		
10. февр 1975 г.	11. 02 1975 г.	_____ 197 г.
Техник <i>Иван</i>	<i>[Signature]</i>	

Из помещения БТИ инвентаризационное дело  
выносить запрещается

Ленинградская область код 47

Лужское районное управление технической инвентаризации

код муниципального образования - 10

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Административное здание

назначение Административное здание

использование Административное здание

адрес объекта

г. Луга ул. Кирова, д. 71

или

Лужский район

местоположение

Составлен по состоянию на 28 апреля 2005 г.

Реестровый номер

Кадастровый номер

Инвентарный номер

Год ввода в эксплуатацию

Форма технического паспорта утверждена  
приказом начальника управления  
«Леноблинвентаризация»  
от 15.07.2002 г. № 27

### I. Сведения о принадлежности

Фамилия, имя и отчество. Наименование организации	Документы, устанавливающие право собственности	Долевое участие
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «ЛУЖСКИЙ РАЙОН»		

### II. Учет запрещений и арестов

НАЛОЖЕНО	СНЯТО

### III. Общие сведения

1. Серия, тип проекта	<u>нетиповой</u>	10. Площадь квартир, кв.м	—
2. Число этажей	<u>3</u>	11. Год постройки	<u>до 1917 г.</u>
подзем. этажей	<u>1</u>	12. Год капремонта	—
3. Площадь застройки, кв.м	760,0	13. Стоимость восстановительная в ценах 1969г., руб.	
4. Объем здания, куб.м	<u>10792</u>	14. Стоимость действительная в ценах 1969г., руб.	
5. Общая площадь, кв.м	<u>2148,9</u>	15. Балансовая стоимость, руб.	—
6. Площадь, кв.м	<u>1503,5</u>	16. Физический износ, %	<u>64</u>
7. Основная площадь, кв.м	<u>1503,5</u>	17. Эксплуатационная организация	
8. Площадь балконов лоджий и террас, кв.м	—		
9. Уборочная площадь лестн. клеток, кв.м	—		

#### IV. Общая стоимость в ценах текущего года, руб

Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная

#### V. Уборочная площадь земельного участка, кв.м

Всего	Дворовая территория							Уличный тротуар				Арочные проезды		
	в том числе							Всего	в том числе			Всего	в том числе	
	асфальт. Покрытие		прочие замощения	площадь оборудов		грунт	зеленые насаждения		асфальт	зеленые насаждения	грунт		асфальт	прочие покрытия
проезд	тротуар	детские		спортивн.	асфальт			зеленые насаждения				грунт		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

#### VI. Благоустройство площади строения\*

1	Площадь, кв.м										Количество		
	Электро-освещение	Водопровод	Канализация	Отопление		Горячее водоснабжение	Ванны и души	Газоснабжение	Напольные электроплиты	Телефон	Лифтов		Мусоропроводов
				центральное	печное						грузо-пассажирских	пассажирских	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Всего	1503,5	1503,5	1503,5	1503,5		1503,5				1503,5			

Разделы VII (Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат), VIII (Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей), IX (Распределение площади нежилых помещений), XVI (Подсчет стоимости 1 кв.м площади квартиры) для жилых строений, не имеющих в своем составе жилых помещений, не заполняются.

### VII. Экспликация к поэтажному плану здания

Литера	Этаж	Номер помещения	Номер частей помещений по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь, кв.м	в том числе			Высота помещения по внутр. обмеру, м	Самовол. переоборудов. площадь, кв.м	Примечание	
							площадь, кв.м	из нее					
								основная, кв.м	вспомогательная, кв.м				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
А 3	1	1	1	Торгов. зал	$10,55*6,22+6,00*4,00-(2,00*2,00):2*0,93$	87,7	87,7	87,7					
			2	Склад	$6,55*6,00$	39,3	39,3	39,3					
			3	Склад	$5,20*6,33$	32,9	32,9	32,9					
			4	Склад	$6,33*2,97-1,05*2,90$	15,8	15,8	15,8					
			5	Комната	$4,00*2,66$	10,6	10,6		10,6				
			6	Душевая	$1,05*2,66$	2,8	2,8		2,8				
			7	Туалет	$1,32*1,32$	1,7	1,7		1,7				
			8	Умывальн.	$1,25*1,32$	1,7	1,7		1,7				
			9	Комната	$2,65*2,00$	5,3	5,3		5,3				
			10	Коридор	$4,00*1,50$	6,0	6,0		6,0				
			11	Комната	$2,45*3,20$	7,8	7,8	7,8					
			12	Жилая ком.	$5,75*3,80-0,80*0,80$	21,2	21,2	21,2					
			13	Кухня	$2,75*3,80$	10,5	10,5		10,5				
			14	Сан.узел	$2,55*1,19$	3,0	3,0		3,0				
			15	Коридор	$2,55*1,15$	2,9	2,9		2,9				
			16	Комната	$4,30*1,40$	6,0	6,0	6,0					
			17	Кабинет	$13,11*4,33-4,65*3,03$	42,7	42,7	42,7					
			18	Кабинет	$2,92*4,43$	12,9	12,9	12,9					
			19	Кабинет	$4,30*4,98$	21,4	21,4	21,4					
			20	Кабинет	$6,44*4,23$	27,2	27,2	27,2					
			21	Кабинет	$4,10*3,31$	13,6	13,6	13,6					
			22	Туалет	$2,38*1,47$	3,5	3,5		3,5				
			23	Коридор	$4,10*2,79-2,48*1,57$	7,5	7,5		7,5				
			24	Кабинет	$6,19*4,27$	26,4	26,4	26,4					
			25	Кабинет	$3,76*2,56$	9,6	9,6	9,6					
			26	Кабинет	$5,17*2,62$	13,5	13,5	13,5					
			27	Кабинет	$3,25*4,05$	13,2	13,2	13,2					
			28	Коридор	$4,05*1,30$	5,3	5,3		5,3				
			29	Кабинет	$3,25*3,90$	12,7	12,7	12,7					
			30	Коридор	$3,90*1,30+0,25*2,10$	5,5	5,5		5,5				
			Итого по 1-му этажу				470,2	470,2	403,9	66,3			

Литера	Этаж	Номер помещения	Номер частей помещений по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь, кв.м	в том числе			Высота помещения по внутр. обмеру, м	Самовол. переоборудов. площадь, кв.м	Примечание
							площадь, кв.м	из нее				
								основная, кв.м	вспомогательная, кв.м			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A3	2	56	1	Кабинет	3,80*2,58	9,8	9,8	9,8				
			2	Кабинет	2,58*4,98	12,8	12,8	12,8				
			3	Кабинет	3,85*3,15	12,1	12,1	12,1				
			57	4	Кабинет	4,05*3,15+1,15*0,30	13,7	13,7	13,7			
			5	Коридор	8,25*1,30	10,7	10,7		10,7			
			58	6 ✓	Кабинет	6,70*3,25	21,8	21,8	21,8	✓		
			59	7 ✓	Кабинет	6,04*3,95+1,80*0,29	24,4	24,4	24,4	✓		
			8 ✓	Кабинет	6,00*2,30	13,8	13,8	13,8	✓			
			9 ✓	Кабинет	1,98*3,48	6,9	6,9	6,9	✓			
			10 ✓	Кабинет	3,50*1,98	6,9	6,9	6,9	✓			
			11 ✓	Коридор	2,38*4,08	9,7	9,7		9,7			
			12 ✓	Кабинет	4,33*6,37+(6,37+4,75):2*1,70	37,0	37,0	37,0	✓			
			60	13 ✓	Кабинет	6,35*4,00	25,4	25,4	25,4	✓		
			61	14	Кабинет	2,40*6,35	15,2	15,2	15,2			
			62	15	Кабинет	3,60*6,35	22,9	22,9	22,9			
			63	16	Кабинет	2,45*6,35	15,6	15,6	15,6			
				17	Кабинет	6,93*4,10	26,0	26,0	26,0			
				18	Кабинет	3,50*4,60	15,8	15,8	15,8			
			64	19	Кабинет	4,70*4,60	21,6	21,6	21,6			
				20	Кабинет	2,10*4,60	9,7	9,7	9,7			
				21	Коридор	2,98*2,35	7,0	7,0		7,0		
				22	Коридор	2,35*1,58	3,6	3,6		3,6		
			65	23 ✓	Кабинет	3,78*8,88-0,81*0,84	32,9	32,9	32,9	✓		
				24	Умывальн.	2,60*1,10	2,9	2,9		2,9		
				25	Туалет	1,15*0,80	0,9	0,9		0,9		
				26	Туалет	1,20*0,80	1,0	1,0		1,0		
				27	Кладовая	4,45*2,00	8,9	8,9		8,9		
			66	28	Кабинет	4,05*2,35+1,90*0,30	10,1	10,1	10,1			
			67	29	Кабинет	4,05*2,40	9,7	9,7	9,7			
			68	30	Кабинет	2,35*4,03	9,5	9,5	9,5			
			69	31	Кабинет	4,00*2,05	9,0	9,0	9,0			
				32	Коридор	2,60*7,80+2,60*6,15	36,3	36,		36,3		
				33	Коридор	10,15*2,00+4,10*1,65+4,50*1,85	35,4	35,4		35,4		
				Итого по 2-му этажу			499,0	499,0	382,6	116,4		

Литера	Этаж	Номер помещения	Номер частей помещений по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь, кв. м	в том числе			Высота помещения по внутр. обмеру, м	Самовол. переоборудов. площадь, кв. м	Примечание
							площадь, кв. м	из нее				
								основная, кв. м	вспомогательная, кв. м			
А 3	3	70	1	Кабинет	3,95*2,75+ 1,95*0,20	11,3	11,3	11,3				
			2	Кабинет	5,10*2,75	14,0	14,0	14,0				
		71	3	Кабинет	3,45*3,85	13,3	13,3	13,3				
		72	4	Кабинет	3,45*4,03	13,9	13,9	13,9				
			5	Коридор	8,25*1,30	10,7	10,7		10,7			
		73	6	Кабинет	6,85*3,28	22,5	22,5	22,5				
		74	7	Кабинет	6,30*4,03	25,4	25,4	25,4				
		75	8	Кабинет	6,30*3,90	24,6	24,6	24,6				
		76	9	Кабинет	6,30*2,40	15,1	15,1	15,1				
		77	10	Кабинет	7,20*6,65+ (6,65+5,10):2 *1,80	58,4	58,4	58,4				
		78	11	Кабинет	6,70*4,00	26,8	26,8	26,8				
		79	12	Кабинет	6,68*3,45	23,0	23,0	23,0				
		80	13	Кабинет	6,70*2,60	17,1	17,4	17,4				
		81	14	Кабинет	7,15*4,10	29,3	29,3	29,3				
		82	15	Кабинет	4,75*3,35	15,9	15,9	15,9				
			16	Кабинет	4,80*3,40	16,3	16,3	16,3				
			17	Кладовая	1,80*2,85	5,1	5,1		5,1			
			18	Кабинет	2,87*2,25	6,5	6,5	6,5				
			19	Кабинет	2,17*2,25	4,9	4,9	4,9				
			20	Коридор	4,90*2,05	10,0	10,0		10,0			
			21	Кабинет	4,05*4,15	16,1	16,1	16,1				
			22	Кабинет	2,40*1,64	3,9	3,9	3,9				
			23	Кабинет	2,75*4,13	11,4	11,4	11,4				
			24	Кабинет	2,40*2,40	5,8	5,8	5,8				
			25	Умывальн.	2,60*1,05	2,7	2,7		2,7			
			26	Туалет	1,20*1,00	1,2	1,2		1,2			
			27	Туалет	1,30*1,00	1,3	1,3		1,3			
			28	Кладовая	1,99*4,15	8,3	8,3		8,3			
		85	29	Кабинет	2,44*4,30+ 0,25*1,75	10,9	10,9	10,9				
		86	30	Кабинет	4,40*4,33	19,0	19,0	19,0				
		87	31	Кабинет	2,65*4,29	11,4	11,4	11,4				
			32	Коридор	2,70*7,40	20,0	20,0		20,0			
			33	Коридор	2,95*6,40 +2,67*2,01	24,3	24,3		24,3			
			34	Коридор	1,98*4,20+ 4,10*2,15+ 7,15*1,90	30,2	30,2		30,1			
			35	Коридор	1,81*1,90	3,4	3,4		3,4			
				Итого по 3-му этажу		534,3	534,3	417,1	117,2			

1	2	3	4	5	6	7	в том числе			11	12	13
							8	из нее				
								9	10			
Этаж	Номер помещения	Номер частей помещений по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь, кв.м	площадь, кв.м	основная, кв.м	вспомогательная, кв.м	Высота помещения по внутр. обмеру, м	Самовол. переоборудов. площадь, кв.м	Примечание	
				Итого по 3-м этажам:		1503,5	1503,5	1203,6	299,9			
					ПОДВАЛ							
		1		Коридор	2,05*2,45	5,0						
		2		Туалет	6,25*3,50	22,0						
		3		Подсоб. пом.	6,40*2,45	15,7						
		4		Подсоб.пом.	3,50*2,10- 0,84*0,52	6,9						
		5		Коридор	1,85*6,25	11,6						
		6		Подсоб пом.	3,60*6,55+ 1,40*0,40	24,1						
		7		Вент. камера	2,30*2,45	5,6						
		8		Вент. камера	1,57*2,45	3,8						
		9		Вент. камера	2,45*0,85	2,1						
		10		Вент. камера	2,05*1,40	2,9						
		11		Коридор	2,85*4,17+ 4,33*1,40+ 0,90*0,89	18,7						
		12		Спец.комната	3,20*3,41	10,9						
		13		Спец.комната	2,45*2,65	6,5						
		14		Спец.комната	2,53*2,65	6,7						
		15		Спец.комната	2,17*4,12	8,9						
		16		Спец.комната	12,10*5,85	70,8						
		17		Спец.комната	8,60*4,60+ (8,60*7,30:2)* 1,10	48,7						
		18		Спец.комната	5,90*2,80	16,5						
		19		Спец.комната	5,80*9,70	56,3						
		20		Коридор	4,85*2,10	10,2						
		21		Тамбур	0,95*2,10	2,0						
		22		Коридор	6,70*1,95 +1,50*0,50	13,8						
		23		Спец.комната	5,87*5,50	32,3						
		24		Спец.комната	6,40*3,25+ 0,80*0,10	20,7						
		25		Спец.комната	7,80*4,70	37,1						
		26		Спец.комната	8,70*2,55	22,2						
		27		Коридор	3,35*6,00- 1,40*2,00	17,3						
		28		Кладовая	3,35*1,65	5,5						
		29		Лестница	1,25*1,85	2,3						
				Итого по подвалу:		506,7						

Лигера	Этаж	Номер помещения	Номер частей помещений по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь, кв. м	в том числе			Высота помещения по внутр. обмеру, м	Самовол. переоборудов. площадь, кв. м	Примечание
							площадь, кв. м	из нее				
								основная, кв. м	вспомогательная, кв. м			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
				Лестничные клетки								
	1		А	Лестн.клетка	2,55*4,8912,5	12,5						
			А1	Тамбур	2,55*1,24	3,2						
	2		А2	Лестн.клетка	2,55*6,80	17,3						
	3		А3	Лестн.клетка	2,60*7,15	18,6						
					Итого :	51,6						
	1		Б	Лестн.клетка	8,30*3,50	29,0						
	2		Б1	Лестн.клетка	8,35*3,50	29,2						
	3		Б2	Лестн.клетка	8,27*3,50	28,9						
					Итого:	87,1						
					Итого по лестн. клеткам:	138,7						
					Всего:	2148,9	1503,5	1203,6	299,9			

**VIII. Исчисление площадей и объемов строений, сооружений,  
расположенных на участке**

Литера	Наименование строений и сооружений	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м
1	2	3	4	5	6
А3	Административное здание 1 эт.	$28,50*13,20+10,40*29,30+7,60*10,40$	760,0	3,80	2888
	2 эт.	$28,50*13,20+10,40*29,30+7,60*10,40$	760,0	3,80	2888
	3 эт.	$28,50*13,20+10,40*29,30+7,60*10,40$	760,0	3,80	2888
	Подвал	$28,50*13,20+10,40*29,30+7,60*10,40$	760,0	2,80	2128
		Итого:	3040		10792

IX. Техническое описание строения

АДМИНИСТРАТИВНОЕ ЗДАНИЕ ЛИТЕР АЗ

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов
1	2	3
1	Фундамент	Бутовый , ленточный
2	Стены Перегородки	Кирпичные Дошчатые
3	Перекрытия	Чердачное – деревянное Междуэтажное – ж/ бетонное Надпольное -ж/ бетонное
4	Крыша	Железная
5	Полы	Дошчатые , линолиум
6	Проемы	Оконные – створные Дверные – филенчатые
7	Отделка	Наружная – штукатурка, побелка Внутренняя – штукатурка, окраска
8	Сан-тех. устр-ва Электр-кие уст-ва	Отопление , водопровод, канализация, радио, телефон, Вентиляция, горячее водоснабжение
9	Прочие работы	Бетонные

или его основных частей и определение износа

ГОД ПОСТРОЙКИ 1917

СБОРНИК № 28

ЧИСЛО ЭТАЖЕЙ 3

ТАБЛИЦА № 90

Признаки износа	Удельные веса по таблице	Ценности с коэфф.	Удельные веса после цен. коэффиц.	Процент износа	Процент износа к строению
	5	6	7	8	9
Осадка, сколы	6	1	6	60	3,60
Осадка, сколы Отклонение от вертикали	26	1	26	65	16,90
Трещины, сколы	8	1	8	65	5,20
Трещины	11	1	11	60	6,60
Щели, выбоины	9	1	9	65	5,85
Перекося в переплетах Полотна осели	10	1	10	60	6,00
Трещины, сколы Загрязнение, осыпание штукатурки	6	1	6	65	3,90
	19	1	19	65	12,35
Выбоины	5	1	5	65	3,25
ИТОГО :	100,00		100,00		63,65

Процент износа приведенный к 100 =  $63,65 \cdot 100 = 64\%$

### ХIII. Исчисление стоимости строений и сооружений в ценах 1969 г.

Литера	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоим. Измерителя по	Ценностный коэффициент	Стоим. измер. после цен. коэф.	Надбавки к стоим. измер	Коэффициент к стоим.	Стоимость измер. с попр.	Объем, площадь, кол-	Восстановительная стоимость	Процент	Действительная стоимость
А 3	Административное здание	28	90	м3	24,9	97	24,15				10792	260627	64	93826
	ИТОГО													

Балансовая стоимость на 0г. составляет 0 руб.

### ХIV. Пересчет инвентаризационной стоимости по коэффициентам индексации

В данном случае раздел не заполняется

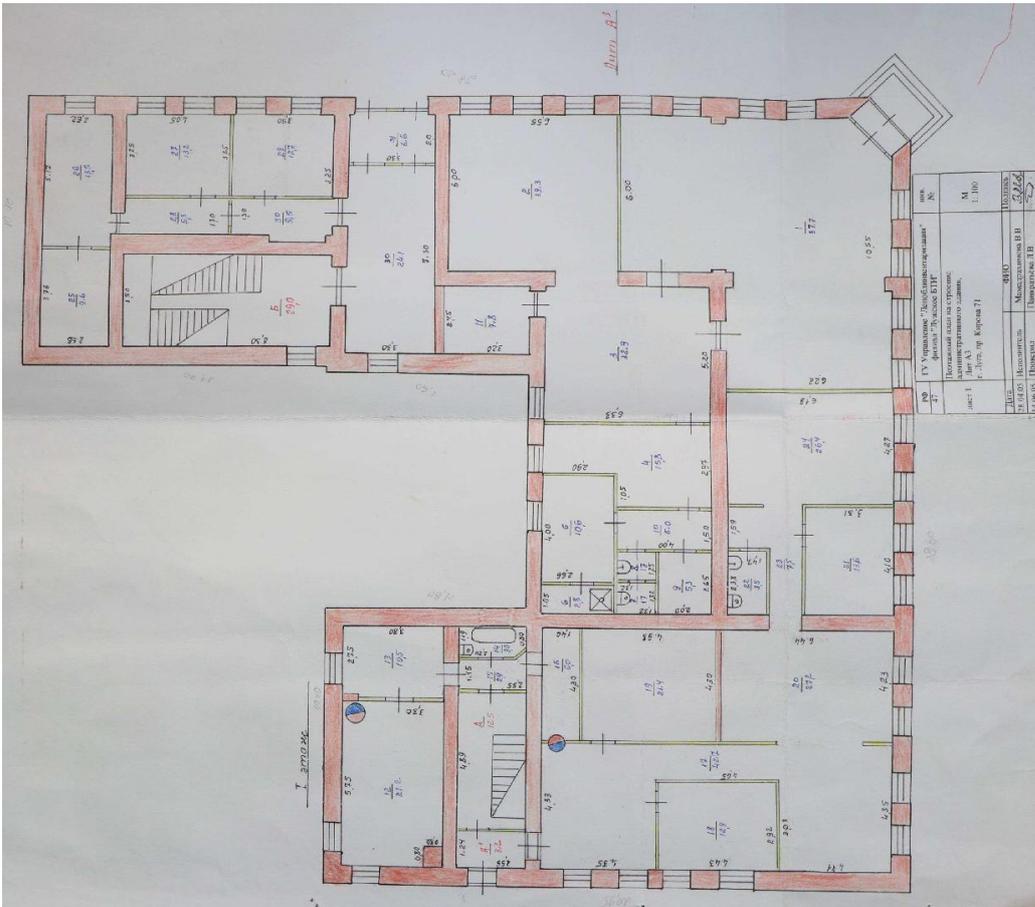
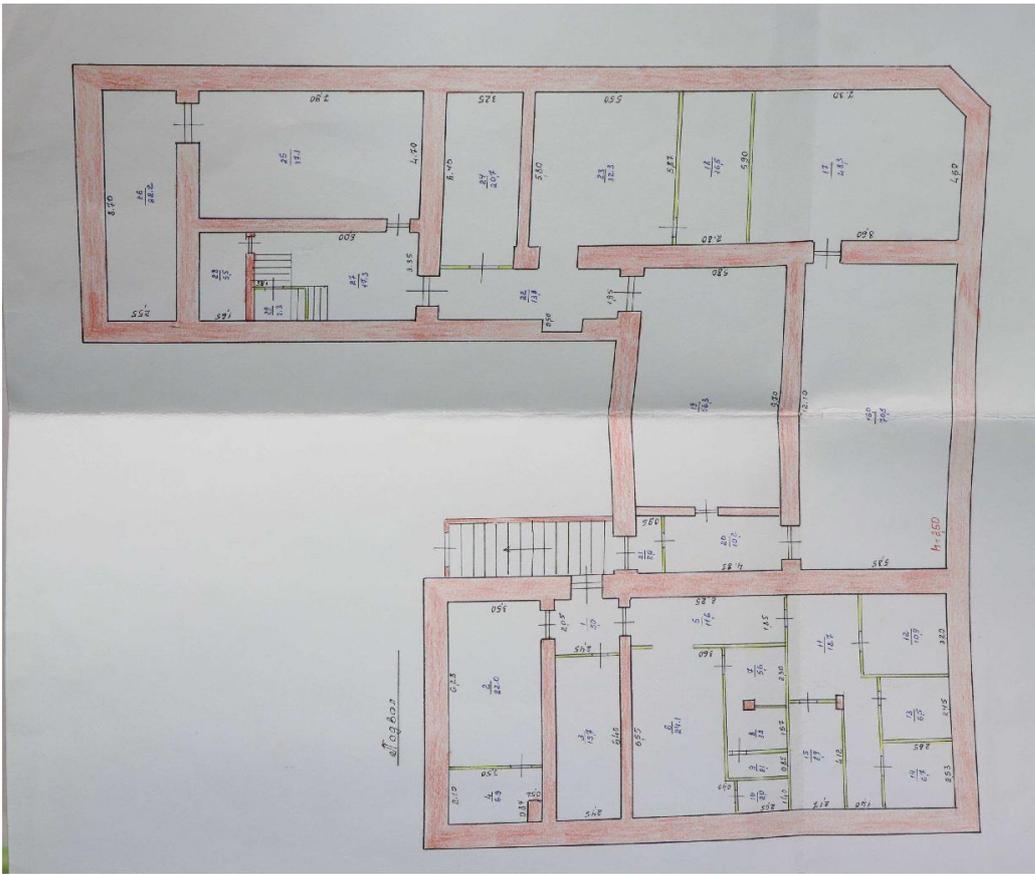
### XV. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

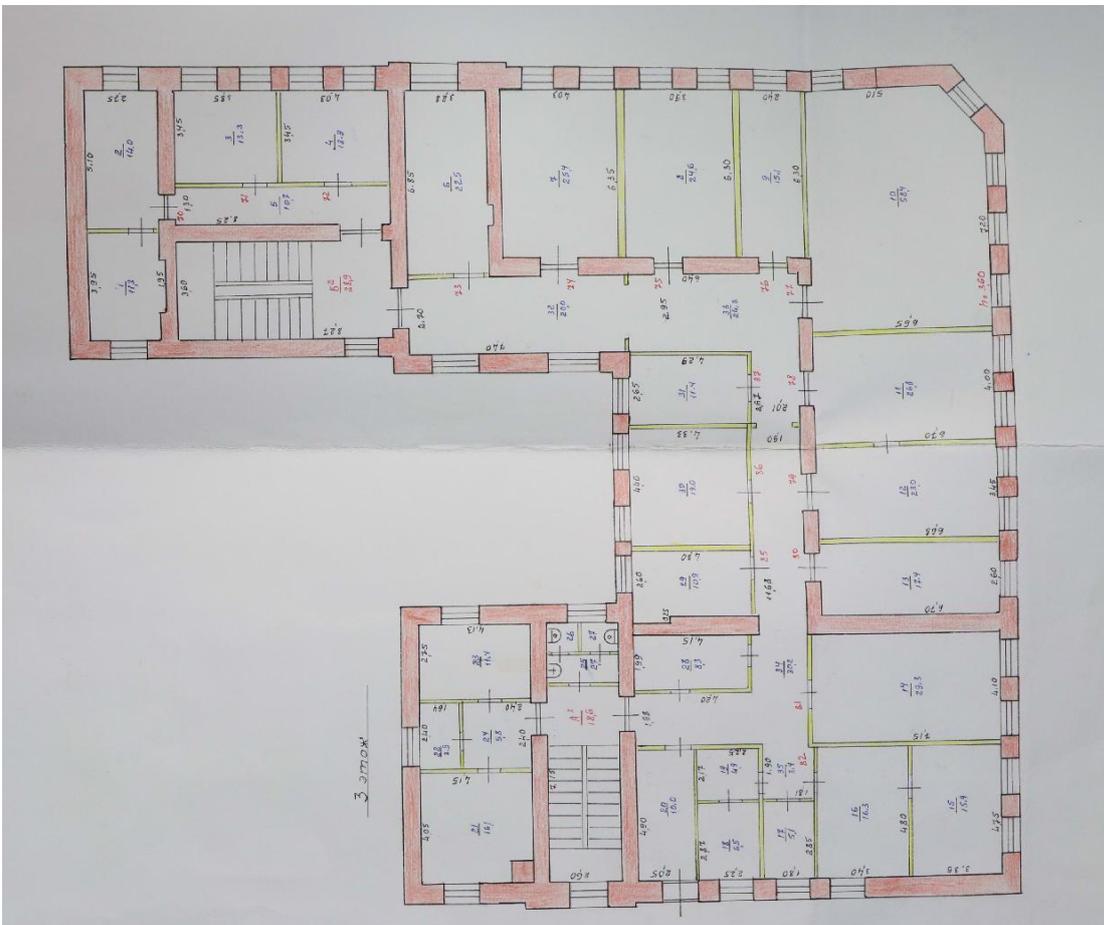
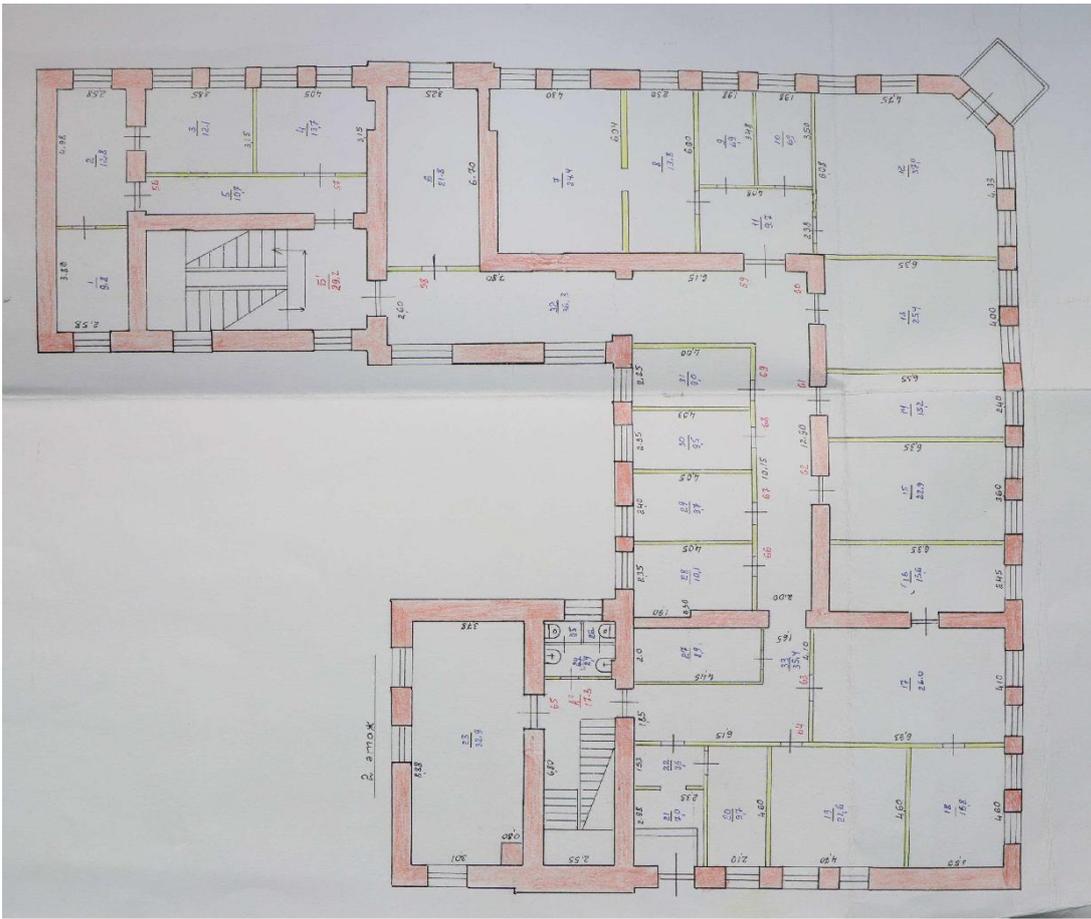
№№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	План (схема) земельного участка				
2	Позтажный план здания	28 04 05	1:100	4	

« 28 » апреля 2005 г. *Исполнил* В.В. Мамадрахимова В.В. Мамадрахимова  
« 16 » 06 2005 г. *Проверил* Л. В. Панкратьева Л. В. Панкратьева  
« 16 » 06 2005 г. *Начальник УТИ* М. Н. Лысаков М. Н. Лысаков

### XVI. Последующие обследования

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_ г. *Исполнил* \_\_\_\_\_  
« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_ г. *Проверил* \_\_\_\_\_  
« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_ г. *Начальник УТИ* \_\_\_\_\_





3.5. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-140895579 от 19.06.2023 г. на земельный участок (кад.№ 47:29:0103010:13) по адресу: Ленинградская область, Лужский район, Лужское городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, д. 73.

**Федеральное государственное учреждение "Роскадастр" по Ленинградской области**  
полное наименование органа регистрации прав

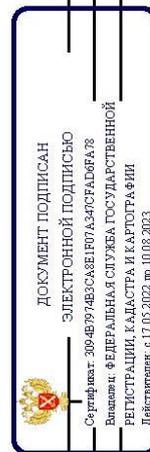
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.06.2023, поступившего на рассмотрение 19.06.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего листов раздела 2	Всего листов выписки: 2
19.06.2023г. № КУВИ-001/2023-140895579	
Кадастровый номер:	47:29:0103010:13
Номер кадастрового квартала:	47:29:0103010
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.1998
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	176
Адрес:	Ленинградская область, Лужский район, Лужское городское поселение, г. Луга, пр-кт Кирова, д.73
Площадь, м2:	7436 +/- 27
Кадастровая стоимость, руб.:	11348823.2
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	47:29:0000000:21646, 47:29:0000000:23790, 47:29:0000000:23791, 47:29:0103010:1062, 47:29:0103010:139, 47:29:0103010:140, 47:29:0103010:1452
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для содержания здания и сооружения Лип.А и Б со зданием гаража и склада
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получатель выписки:	Савкина Анна Сергеевна, действующий(ая) на основании документа "№ АДМИНИСТРАЦИЯ ЛУЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ"

Раздел 1. Лист 1



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНЦИПАЛЫ, ФАМИЛИЯ





# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом № 4 литер А  
 по Советскому у-ю. (пер.)  
 гор. Москва район \_\_\_\_\_

Кварт. № \_\_\_\_\_  
 Инвент. № \_\_\_\_\_  
 Шифр \_\_\_\_\_  
 (фонд) \_\_\_\_\_

## I. Общие сведения

Владелец Администрация строительного треста №64

Серия, тип проекта \_\_\_\_\_

Год постройки до 1917г. переоборудовано \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ году  
 рестроено \_\_\_\_\_

Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_

Число этажей 2

Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезанин (подчеркнуть).

Число лестниц 1 шт., их уборочная площадь 374 кв. м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования 200 кв. м.

Средняя внутренняя высота помещений 3.40 V = 2066 куб. м.

Общая полезная площадь дома 493.6 кв. м.

из них: а) Жилые помещения: полезная площадь 268.8 кв. м.

в том числе: жилая площадь 158.5 кв. м.

Средняя площадь квартиры 26.4 кв. м.

### Распределение жилой площади:

№№ п/п.	Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения					
		жилых квартир	жилых комнат		количество		жилая площадь	количество		жилая площадь
					жилых кварт.	жилых комнат		жилых кварт.	жилых комнат	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	В квартирах . . . . .	6	11	158.5						
2	В помещениях коридорн. сист.									
3	В общежитиях . . . . .									
4	Служебная жилая площадь									
5	Маневренная жилая площадь									

### Из общего числа жилой площади находится:

6	а. В мансардах . . . . .								
	б. В подвалах . . . . .								
	в. В цокольных этажах . . . . .								
	г. В бараках . . . . .								

### Распределение квартир по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

№№ п/п.	КВАРТИРЫ	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
				число квартир	их жилая площадь	число квартир	их жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Однкомнатные . . . . .	3	47.5				
2	Двухкомнатные . . . . .	1	29.1				
3	Трехкомнатные . . . . .	2	81.9				
4	Четырехкомнатные . . . . .						
5	Пятикомнатные . . . . .						
6	Шестикомнатные . . . . .						
7	Семь и более комнат . . . . .						
	ВСЕГО	6	158.5				



**IV. Описание конструктивных элементов и определение износа жилого дома**

Группа капитальности II Сборник № 28  
 Вид внутренней отделки штукатурка Таблица № 126

№№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элементов с поправкой	Износ в %	Приведенный % износа	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	<u>бутовый</u>	<u>трещины</u>	4	1	4	40	2.1	
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	<u>кирпичные</u>		26	1	26	45	11.7	
3	Перекрытия	Чердачные	<u>не бетонные</u>						
		Междуэтажные	<u>не бетонные</u>	7	1	7	45	3.2	
		Надподвальные	<u>не бетонные</u>						
4	Крыша	<u>шифер</u>	<u>не треска</u>	4	1	4	30	1.2	
5	Полы	<u>деревянные</u>	<u>гниль</u>	4	1	4	45	3.1	
6	Проемы	Оконные	<u>убойные</u>	10	1	10	40	4.0	
		Дверные	<u>применности</u>						<u>рассеивание и осели</u>
7	Отделочные работ.	Наружная отделка	<u>штукатурка</u>	16	1	16	40	6.4	
		Архитектурное оформление	<u>штукатурка</u>						<u>оформление</u>
		а.							
		б.							
в.									
г.									
д.									
е.									
ж.									
з.									
и.									
к.									
л.									
м.									
н.									
о.									
п.									
р.									
с.									
т.									
у.									
ф.									
х.									
ц.									
ч.									
ш.									
щ.									
ъ.									
ы.									
ь.									
8	Центральное отопление Печное отопление Водопровод Электроосвещение Радио Телефон Телевидение Ванна С газовыми колонками С дровяными колонк. С горяч. водоснабжен. Горячее водоснабжение Вентилиция Газоснабжение Мусоропровод Лифты Канализация								
			<u>-0.5</u>						
			<u>+1.7</u>						
				15+	1.2	16.2	30	4.9	
9	Прочие работы	<u>штукатурка</u>	<u>трещины</u>	8	1	8	55	4.4	

Итого: 100 | 101 | 44

процент износа (гр. 9) X 100 = 44/100

удельный вес (гр. 7) = 101

% износа приведенный к 100 по формуле:



### III. Экспликация земельного участка (в кв. м.)

Дата записи	Площадь участка				Незастроенная площадь										
	по землеустроительным документам	по фактическому пользованию	в том числе		асфальтовое покрытие			площадки (оборудованные)			Грунт	под зелеными насаждениями			
			застроенная	незастроенная	проседа	трогуара	прочие замощения	детские	спортивные	придомовый сквер		газон с деревьями	газоны, кротовники, клумбы	плодовый сад	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
				110,0											

### IV. Уборочная площадь (в кв. м.)

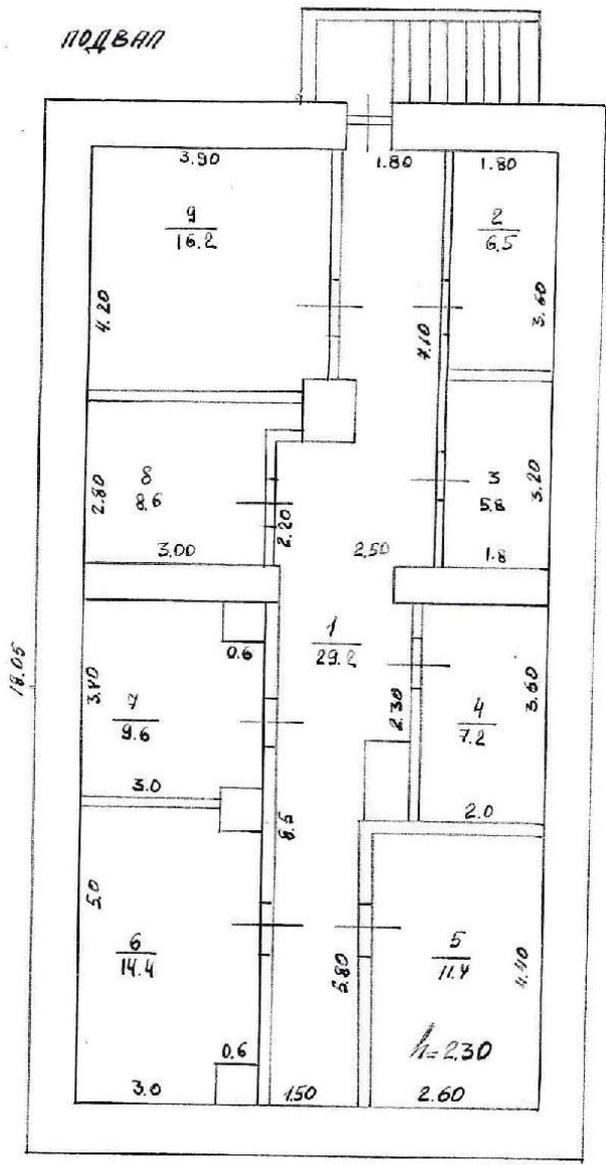
Дата записи	Дворовая территория								Уличный тротуар				Кроме того арочные проезды		
	всего	в том числе			площадки оборудованные			зеленые насаждения	в том числе			асфальт	прочие покрытия		
		асфальтовое покрытие	проседа	трогуара	прочие замощения	детские	спортивные		грунт	асфальт	зеленые насаждения			грунт	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
													кротин		
													275		

### V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

Литеры по плану	Назначение	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Описание конструктивных элементов и их удельные веса									№ сборника, № таблицы	Единица измерения и ее стоимость по таблице	Удельный вес оцениваемого объекта в %	Стоимость единицы измерения с поправкой	Восстановительная стоимость в рублях	Износ в процентах	Действительная стоимость в рублях	Порядность в ка-пет. ремонте в руб.
						фундамент	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	проемы	отделочные работы	электро-освещение	прочие работы								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23

(Продолжение см. на обороте)

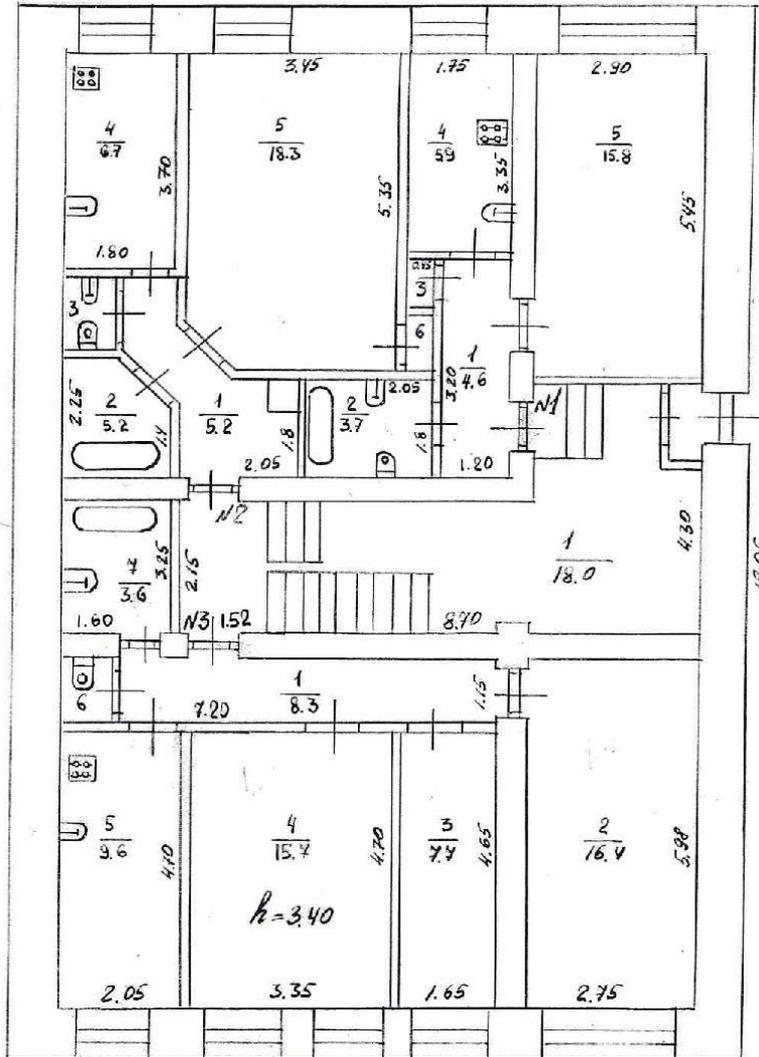
ПОДВАЛ



S-167w

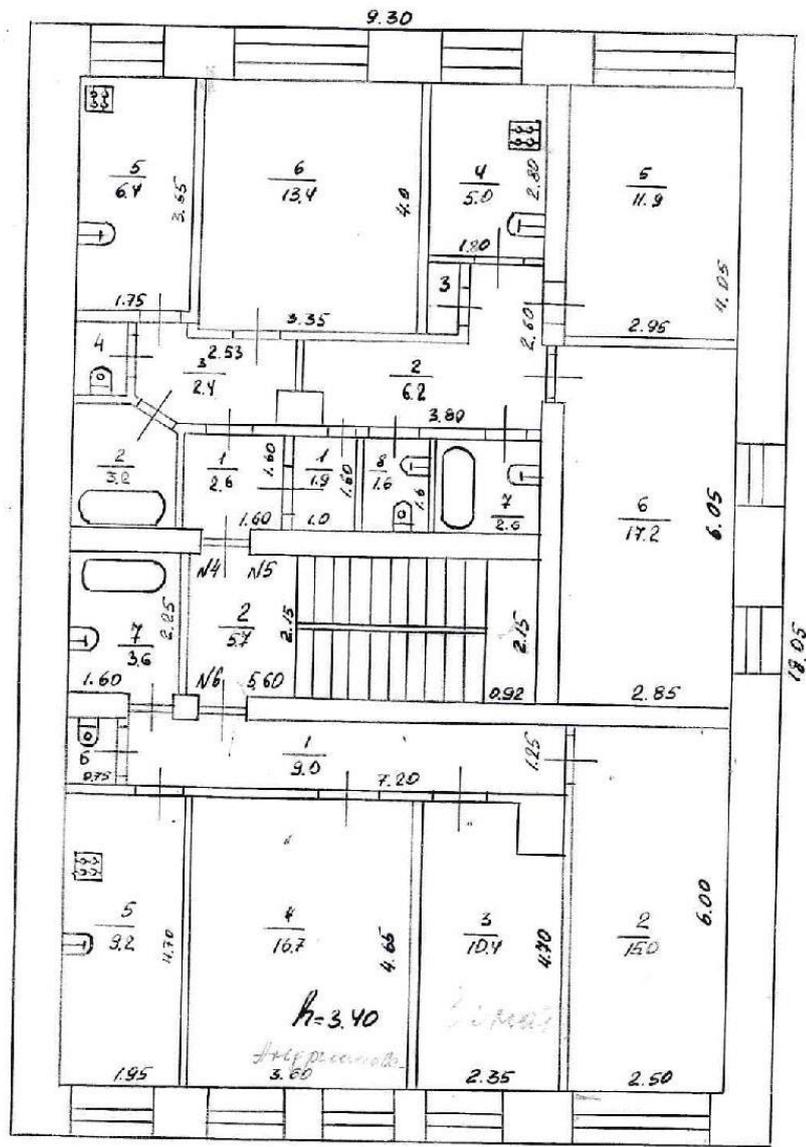
I этаж

9.30



И. П.	
Место:	<i>M. P.</i>
Проект:	<i>M. P.</i>
Мас. бюро:	<i>M. P.</i>

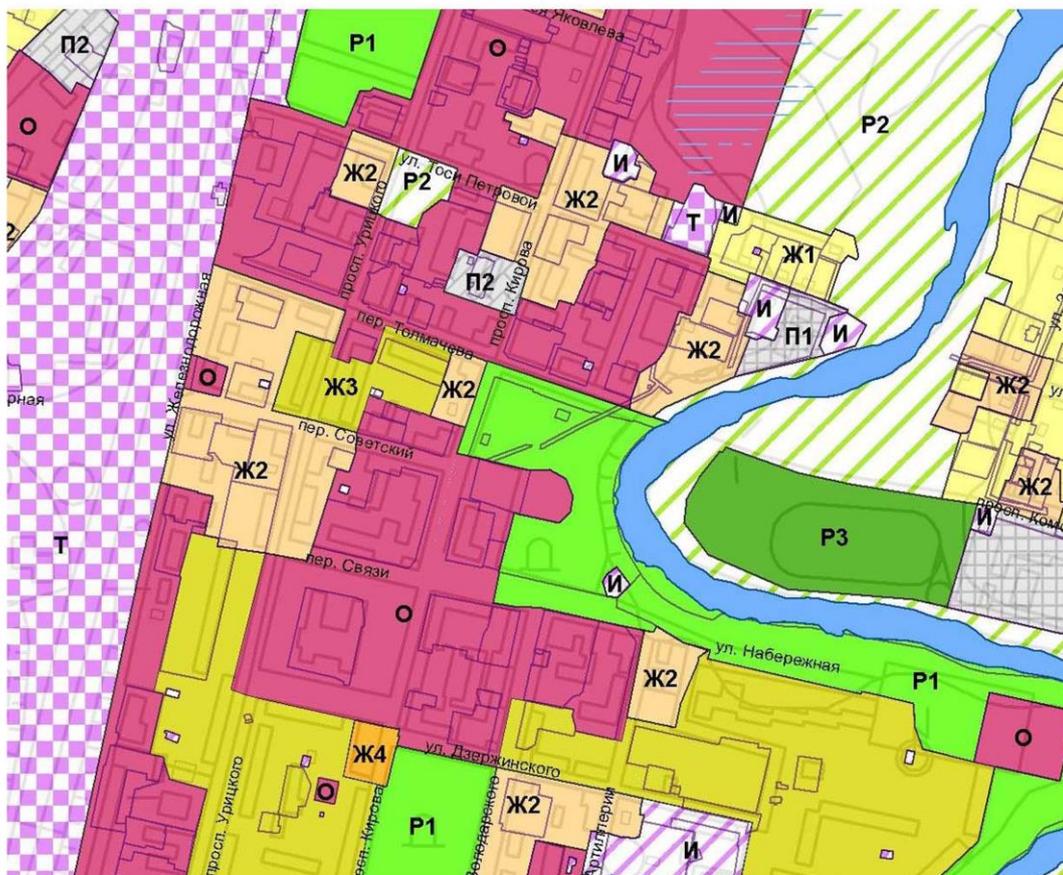
II этаж



Уч. Л.	Горнозаводский		1987 г.
Испол.	Александр Егоров	Постажный план здания №4	М:Б 1:100
Пров.	Григорьева	в г. Пура по пер. Советскому	
Нач. бюро	Полова	принадл. домоуправлению	
		старш. треста №4	

#### 4. Иные документы:

4.1. Правила землепользования и застройки МО «Лужское городское поселение Лужского муниципального района Ленинградской области». 2020 г. Карта градостроительного зонирования. Фрагмент 1 (г. Луга, горд. Глубокий ручей, пос. Пансионат «Зеленый Бор»)



#### Условные обозначения

##### Границы

- Земельных участков, сведения о которых имеются в ЕГРН
- Территориальных зон

##### Поверхностные водные объекты

- Водоём

##### Территориальные зоны

###### Жилые зоны

- Ж1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами
- Ж3 Зона застройки среднетажными жилыми домами
- Ж4 Зона застройки многоэтажными жилыми домами

##### Общественно-деловая зона

- О Зона размещения объектов социального, коммунально-бытового, делового, общественного и коммерческого назначения
- О1 Подзона зоны размещения объектов социального, коммунально-бытового, делового, общественного и коммерческого назначения

##### Зоны рекреационного назначения

- Р1 Зона скверов, парков, бульваров
- Р2 Зона природного ландшафта
- Р3 Зона отдыха, занятий физической культурой и спортом
- Р4 Зона отдыха и туризма

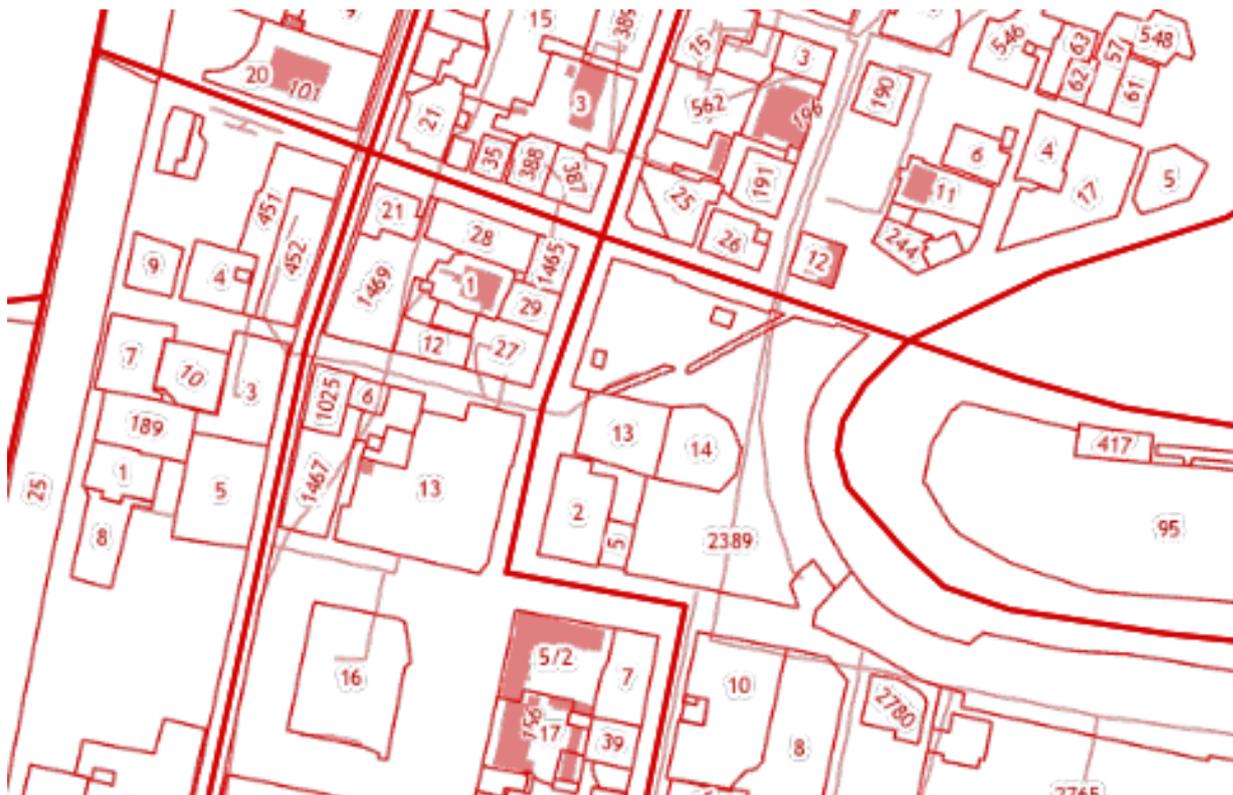
##### Производственные зоны

- П1 Зона производственных объектов

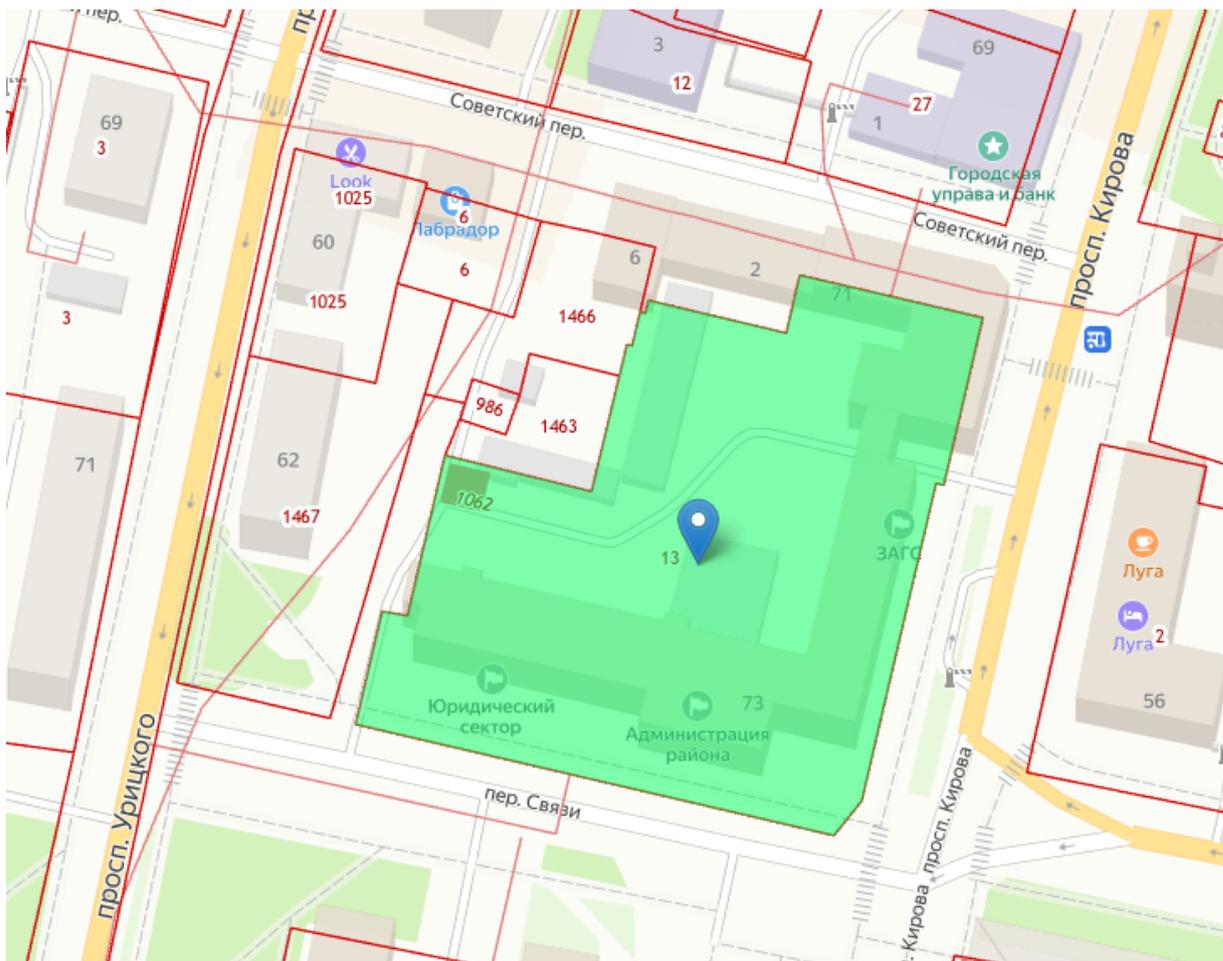
##### Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры

- И Зона инженерной инфраструктуры
- Т Зона транспортной инфраструктуры

4.2. Кадастровая карта Росреестра. Г. Луга. Фрагмента



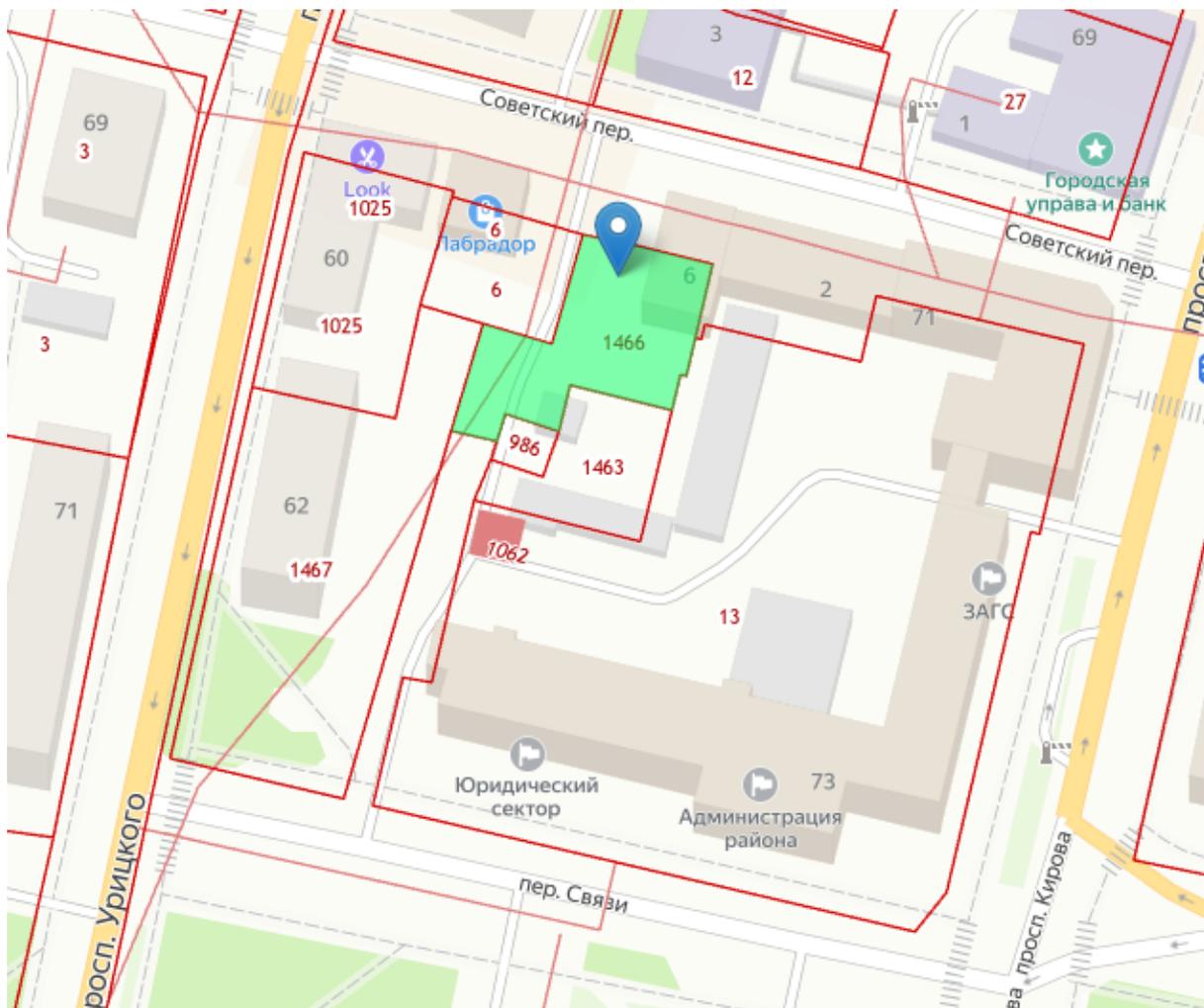
## Границы территории и данные земельного участка № 47:29:0103010:13



### Участок 47:29:0103010:13

Тип объекта:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	47:29:0103010:13
Кадастровый квартал:	47:29:0103010
Адрес:	Ленинградская область, Лужский район, Лужское городское поселение, г. Луга, пр-кт Кирова, д.73
Площадь уточненная:	7436 кв.м.
Статус:	Ранее учтенный

Границы территории и данные земельного участка № 47:29:0103010:1466



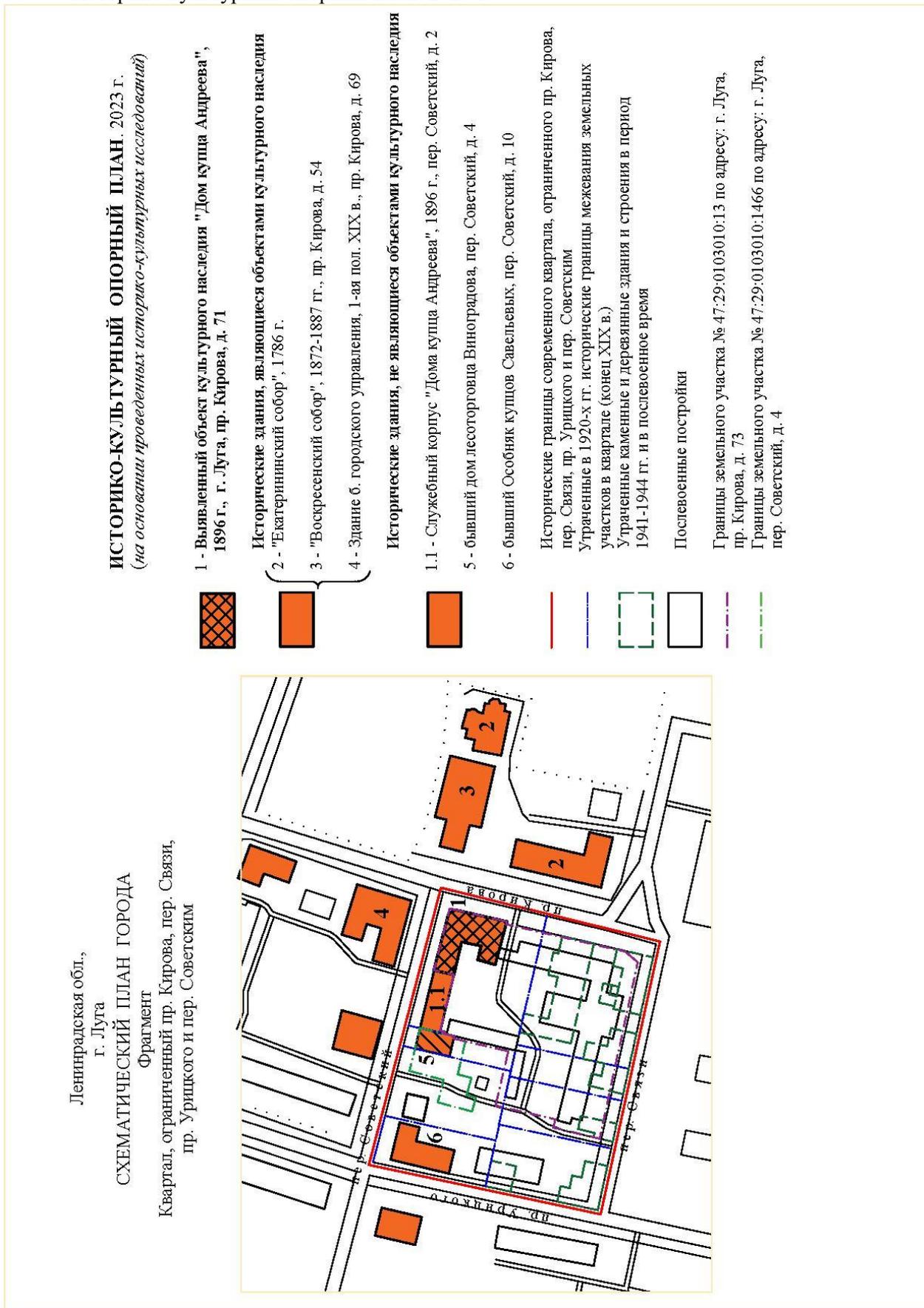
Кадастровый номер: [47:29:0103010:1466](#)

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)  
малоэтажная многоквартирная жилая застройка

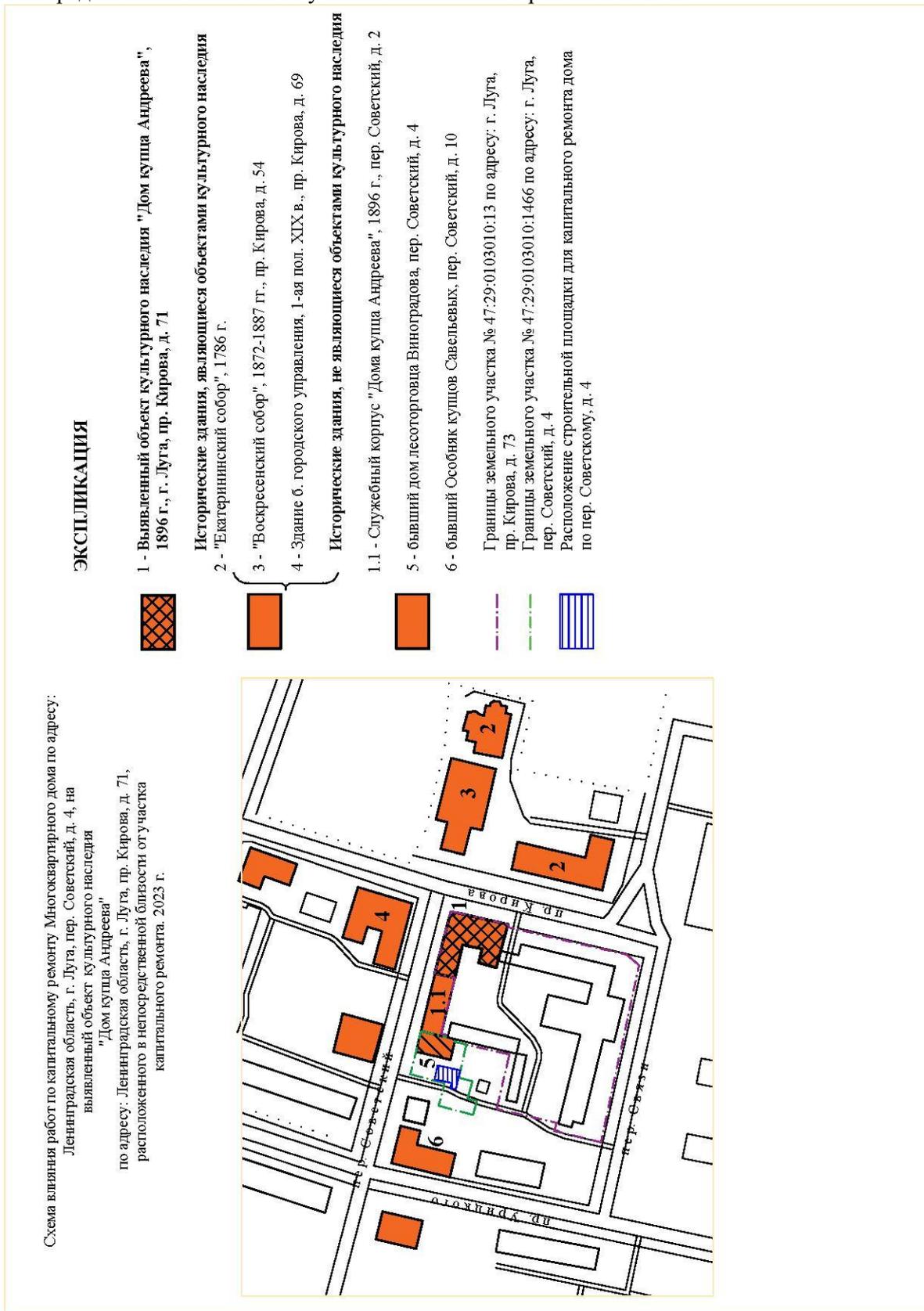
Земельный участок по адресу: [Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, пер. Советский](#)

Уточненная площадь: 773 кв.м.

4.3. Историко-культурный опорный план. 2023 г.



4.4. Схема влияния работ по капитальному ремонту Многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, пер. Советский, д. 4, на выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева», по адресу: Ленинградская область, г. Луга, пр. Кирова, д. 71, расположенного в непосредственной близости от участка капитального ремонта. 2023 г.



5. Графические материалы из проектной документации:  
5.1.1. Стройгенплан.

Строительный генеральный план. М 1:500

Условные обозначения

	Площадь застройки ремонтируемого здания
	Площадь застройки существующих зданий
	Существующие деревья, кусты
	Ворота (въезд, выезд)
	Вход в здание
	Противопожарный стеног
	Информационный щит
	Стеног схемы участка стройнадзора
	Емкость для воды
	Временное ограждение
	Временное здание
	Ковырек над входом в здание
	Граница рабочей зоны
	Предупреждающий знак опасной зоны
	Установка инвентарных лесов

Экспликация складов

Поз.	Наименование инвентарных зданий	Расчетная площадь, м <sup>2</sup>	Размеры в плане, мм	Кол-во	Принятая площадь, м <sup>2</sup>	Способ хранения
1	Склад (контейнерного типа)	2,85	1,5x2,0	1	3,0	закрытый
2	Площадка складирования	7,48	4,0x2,0	1	8,0	открытый

Экспликация инвентарных зданий

Поз.	Наименование инвентарных зданий	Расчетная площадь, м <sup>2</sup>	Размеры в плане, мм	Кол-во	Принятая площадь, м <sup>2</sup>	Способ хранения
3	Контора (контейнерного типа)	14,4	2,4x6,0	1	14,4	передвижной тип
4	Бытовка	15,0	2,5x4,5	2	15,0	передвижной тип
5	Биотуалет	3,24	1,2x1,2	1	4,32	передвижной тип
6	Пухто для ТБО	9,0	2,5x6,0	1	9,0	передвижной тип

Временное ограждение. М 1:50

2023-51-14-АС1.ПОКР

Капитальный ремонт фасада многоквартирного дома по адресу:  
Ленинградская область, Лужский муниципальный район,  
г. Луга, пер. Советский, в. ч.

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
					06.23
Разработал	Проел				06.23
Копир					
Н. контр.	Набышев				06.23

Проект организации капитального ремонта

Спроектированный генеральный план  
М 1:500

"Макси-Спроект"  
ООО  
Формат А3х4

Договор с экспертом на проведение государственной историко-культурной  
экспертизы

## ДОГОВОР № 08/23-4

### НА ВЫПОЛНЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ДОКУМЕНТАЦИИ, ОБОСНОВЫВАЮЩЕЙ МЕРЫ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ СОХРАННОСТИ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

г. Санкт-Петербург

22.05.2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Макси-Строй»**, именуемое в дальнейшем "Заказчик", в лице генерального директора Навойкова Максима Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и индивидуальный предприниматель **Куваева Юлия Петровна**, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующая на основании Приказа Министерства Культуры Российской Федерации № 1537 от 17.09.2021 г., именуемая в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны (вместе - Стороны), заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Исполнитель обязуется провести государственную историко-культурную экспертизу документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева» по адресу: Ленинградская обл., Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 71, - «Документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия», входящей в состав проектной документации «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, г. Луга, пер. Советский, д. 4», а Заказчик обязуется принять и оплатить Исполнителю выполненную работу по настоящему договору.

1.2. Исполнитель выполняет работы в соответствии с Федеральным законом об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации № Ф3-73 от 25.06.2002 г., и Постановлением правительства Российской Федерации № 569 от 15.07.2009 г. «Об утверждении положения о государственной историко-культурной экспертизе», определяющими объем и содержание работ, соответствующих требованиям и нормативным документам действующего законодательства, а также условиям настоящего договора.

#### 2. СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента заключения и действует до исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

2.2. Срок окончания работ по настоящему договору – 28 июля 2023 г. с учетом своевременного предоставления необходимой исходной документации и корректуры рассматриваемого раздела проектной документации (пп. 1.1).

2.3. В случае не предоставления своевременно Заказчиком необходимой исходной документации, а также несвоевременного исправлений замечаний от эксперта, срок работы продлевается автоматически с согласованием его с Заказчиком.

2.4. Датой исполнения договора по выполнению работы является сдача Акта государственной историко-культурной экспертизы со всеми прилагаемыми документами Заказчику.

#### 3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость услуги по настоящему договору – 60 000 (шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

3.2. Оплата производится поэтапно:

- 1 этап: аванс – 50 % - 30 000 (тридцать тысяч) рублей 00 копеек в течение 3 (трех) рабочих дней с момента заключения договора;
- 2 этап: по окончании выполнения работ и сдачи документации Заказчику – 30 000 (тридцать тысяч) рублей 00 копеек в течение 3 (трех) рабочих дней после сдачи документации Заказчику.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

##### 4.1. Заказчик обязан:

- 4.1.1. Оказать содействие Исполнителю в получении необходимых исходных документов для выполнения научных исследований.
- 4.1.2. Предоставить Исполнителю всю имеющуюся у Заказчика исходную документацию и раздел проектной документации «Документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия».
- 4.1.3. Осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Исполнителя.
- 4.1.4. Оплачивать выполненные Исполнителем работы на условиях настоящего договора.
- 4.1.5. По окончании выполнения Исполнителем работ осуществить приемку выполненных работ документации по акту выполненных работ.

##### 4.2. Исполнитель обязан:

- 4.2.1. Выполнить предусмотренные настоящим договором работы в соответствии с настоящим договором и предоставленными исходными данными.
- 4.2.2. Немедленно письменно предупредить Заказчика при обнаружении не зависящих от Исполнителя обстоятельств, которые могут негативно влиять на результат выполняемых работ либо создают невозможность их завершения в срок.
- 4.2.3. Провести государственную историко-культурную экспертизу (пп. 1.1) на основании изучения исходных данных, правоустанавливающих документов и рассматриваемого раздела проектной документации.
- 4.2.4. В случае получения замечаний госоргана охраны объектов культурного наследия по документации, Исполнитель обязан исправить данные замечания в разумный срок и за счет собственных средств для повторного направления в Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области.
- 4.2.5. Передать Заказчику в течение 3 (трех) рабочих дней с даты окончания проведения государственной историко-культурной экспертизы подписанный квалифицированной электронной подписью Акт государственной историко-культурной экспертизы со всеми прилагаемыми документами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF).
- 4.2.6. Не передавать документацию, подготовленную в ходе выполнения работ, третьим лицам без письменного согласия Заказчика.
- 4.2.7. Заказчик вправе требовать надлежащего выполнения обязательств по настоящему договору.

#### 4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

- 5.1. По завершении в установленные сроки работ по настоящему договору Исполнитель передает подписанный квалифицированной электронной подписью Акт государственной историко-культурной экспертизы со всеми прилагаемыми документами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF) на электронном носителе (CD) в формате переносимого документа (PDF) в одном экземпляре в соответствии с настоящим договором.
- 5.2. Исполнитель оформляет акт выполненных работ, а Заказчик принимает документы, указанные в п. 5.1. настоящего договора или направляет мотивированный отказ от приемки документации.
- 5.3. Исполнением работ по Договору считается сдача документации Заказчику, что оформляется актом выполненных работ.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

## 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, регулируются путем переговоров. При не достижении Сторонами согласия спор разрешается в судебном порядке.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в форме дополнительного соглашения и подписаны всеми сторонами.

7.3. Все, что не урегулировано настоящим договором, регулируется действующим гражданским законодательством РФ.

7.4. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

## 6. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Исполнитель»:

**Индивидуальный предприниматель**

Куваева Юлия Петровна

Место регистрации: 188800, Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, пр. Победы, д. 3а, кв. 24

Место проживания: 188673, Ленинградская область, Всеволожский район, д. Новое Девяткино, ул. Флотская, д. 7, кв. 252  
ИНН 470406149367

Место нахождения опер. подразделения:

188640, г. Всеволожск, Октябрьский пр-т, д. 83

Место нахождения Банка получателя:

191124, г. Санкт-Петербург,

ул. Красного Текстильщика, 2

Банк получателя: Северо-Западный Банк

ПАО «СБЕРБАНК»

БИК Банка получателя: 044030653

Счет Банка получателя:

30101810500000000653 в СЕВЕРО-

ЗАПАДНОЕ ГУ БАНК РОССИИ

ИНН 7707083893 КПП 784243001

р/сч 40802810455000041037

Индивидуальный предприниматель

Куваева Юлия Петровна

ОГРНИП № 319470400040350

от 25.04.2019 г. Тел. +7(905)256-57-73

e-mail: YuliaKuv\_68@mail.ru

  
Куваева Ю.П.

«Заказчик»:

**ООО «Макси-Строй»**

Юридический адрес:

188800, Ленинградская область, г. Выборг, ул. Данилова, д. 15, корпус 11, офис 318

Почтовый адрес:

Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, Главпочтамт, а/я 305

ИНН 4704075514

КПП 470401001

ОГРН 1084704000820

Р/сч 40702 810 3553 9000 0953

Северо-Западный Банк ПАО СБЕРБАНК

г. Санкт-Петербург

Кор/сч 30101 810 5000 0000 0653

БИК 044030653

тел/факс: (81378)2-35-69

Генеральный директор



Навойков М.Л.