

**Общество с ограниченной ответственностью
"МАКСИ-СТРОЙ"**



ИНН 4704075514, ОГРН 1084704000820.

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

СРО «Балтийское объединение проектировщиков»,
регистрационный номер в реестре 1758 от 30 мая 2019 года.

СРО «Балтийское объединение изыскателей»,
регистрационный номер в реестре 825 от 30 мая 2019 года.

Заказчик:

**НО " Фонд капитального ремонта многоквартирных домов
Ленинградской области"**

**Капитальный ремонт многоквартирного дома,
расположенного по адресу: Ленинградская область,
Лужский муниципальный район,
г. Луга, пер. Советский, д. 4**

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

**Том 9.1. Документация, обосновывающая меры по обеспечению
сохранности объекта культурного наследия**

Шифр: 2023-51-17-СОКН

2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью
"МАКСИ-СТРОЙ"**



ИНН 4704075514, ОГРН 1084704000820.

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

СРО «Балтийское объединение проектировщиков»,
регистрационный номер в реестре 1758 от 30 мая 2019 года.

СРО «Балтийское объединение изыскателей»,
регистрационный номер в реестре 825 от 30 мая 2019 года.

Заказчик:

**НО " Фонд капитального ремонта многоквартирных домов
Ленинградской области"**

**Капитальный ремонт многоквартирного дома,
расположенного по адресу: Ленинградская область,
Лужский муниципальный район,
г. Луга, пер. Советский, д. 4**

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

**Том 9.1. Документация, обосновывающая меры по обеспечению
сохранности объекта культурного наследия**

Шифр: 2023-51-17-СОКН

Генеральный директор

Главный инженер проекта



М.Л.Навойков

Ю.Г. Козыро

2023 г.

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

«Капитальный ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу:
Ленинградская область, Лужский муниципальный район, г. Луга, пер. Советский, д. 4»

Обозначение	Шифр	Наименование	Примечание
Раздел 1. Внутридомовая инженерная система электроснабжения			
1.1	2023-51-01-ЭС.ТО	Отчет по проведению обследования технического состояния системы электроснабжения и системы автоматической противопожарной защиты	
1.2	2023-51-01-ЭС	Ремонт системы электроснабжения	
1.3	2023-51-01-ЭС.ПОКР	Проект организации капитального ремонта системы электроснабжения и системы автоматической противопожарной защиты	
1.4	2023-51-01-ЭС.СМ	Сметная документация на выполнение работ по капитальному ремонту системы электроснабжения	
Раздел 2. Внутридомовая инженерная система теплоснабжения, установка ПУ и УУ			
2.1	2023-51-03-ОВ.ТО	Отчет по проведению обследования технического состояния системы теплоснабжения	
2.2	2023-51-03-ОВ	Ремонт системы теплоснабжения	
2.3	2023-51-03-ОВ.УУТЭ	Ремонт узла учета тепловой энергии	
2.4	2023-51-03-ОВ.ПОКР	Проект организации капитального ремонта системы теплоснабжения	
2.5	2023-51-03-ОВ.СМ	Сметная документация на выполнение работ по капитальному ремонту системы теплоснабжения	
2.6	2023-51-03-ОВ.УУТЭ.СМ	Сметная документация на выполнение работ по капитальному ремонту узла учета тепловой энергии	
Раздел 3. Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения, установка ПУ и УУ			
3.1	2023-51-06-ВК1.ТО	Отчет по проведению обследования технического состояния системы холодного водоснабжения	
3.2	2023-51-06-ВК1	Ремонт системы холодного водоснабжения	
3.3	2023-51-ВК.УУ	Проект коммерческого узла учета	
3.4	2023-51-06-ВК1.ПОКР	Проект организации капитального ремонта системы холодного водоснабжения	
3.5	2023-51-06-ВК1.СМ	Сметная документация на выполнение работ по капитальному ремонту системы холодного водоснабжения	
Раздел 4. Внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения, установка ПУ и УУ			

4.1	2023-51-08-ВК2.ТО	Отчет по проведению обследования технического состояния системы горячего водоснабжения	
4.2	2023-51-08-ВК2	Ремонт системы горячего водоснабжения	
4.3	2023-51-08-ВК2.ПОКР	Проект организации капитального ремонта системы горячего водоснабжения	
4.4	2023-51-08-ВК2.СМ	Сметная документация на выполнение работ по капитальному ремонту системы горячего водоснабжения	
Раздел 5. Внутридомовая инженерная система водоотведения			
5.1	2023-51-10-ВК3.ТО	Отчет по проведению обследования технического состояния системы водоотведения	
5.2	2023-51-10-ВК3	Ремонт системы водоотведения	
5.3	2023-51-10-ВК3.ПОКР	Проект организации капитального ремонта системы водоотведения	
5.4	2023-51-10-ВК3.СМ	Сметная документация на выполнение работ по капитальному ремонту системы водоотведения	
Раздел 6. Подвальные помещения			
6.1	2023-51-12-АС3.ТО	Отчет по проведению обследования технического состояния подвальных помещений	
6.2	2023-51-12-АС3	Ремонт подвальных помещений	
6.3	2023-51-12-АС3.ПОКР	Проект организации капитального ремонта подвальных помещений	
6.4	2023-51-12-АС3.СМ	Сметная документация на выполнение работ по капитальному ремонту подвальных помещений	
Раздел 7. Фасад			
7.1	2023-51-14-АС1.ТО	Отчет по проведению обследования технического состояния фасада	
7.2	2023-51-14-АС1	Ремонт фасада	
7.3	2023-51-14-АС1.ПОКР	Проект организации капитального ремонта фасадов	
7.4	2023-51-14-АС1.СМ	Сметная документация на выполнение работ по капитальному ремонту фасада	
Раздел 8. Фундамент			
8.1	2023-51-16-АС4.ТО	Отчет по проведению обследования технического состояния фундамента	
8.2	2023-51-16-АС4	Ремонт фундамента	
8.3	2023-51-16-АС4.ПОКР	Проект организации капитального ремонта фундаментов	
8.4	2023-51-16-АС4.СМ	Сметная документация на выполнение работ по капитальному ремонту фундамента	
Раздел 9. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации			

9.1	2023/07-4-ТО	Технический отчет по результатам обследования выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева», Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 71	
9.2	2023-51-17-СОКН	Документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия	

СОДЕРЖАНИЕ

№ п	№ пп	Наименование	Стр.
		Титульные листы	
		Содержание	
1		Введение	
2		Цели работы	
3		Историко-архивные и библиографические исследования	
	3.1	Общие данные	
	3.2	Краткая история развития планировочной структуры и застройки исследуемой территории центральной части г. Луги	
	3.3	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, - выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева», Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 71	
	3.4	Используемые литература, архивные источники и иные документы	
	3.5	Иконографический материал	
	3.5.1	Перечень иллюстраций	
	3.5.2	Иллюстрации	
4		Фотофиксация	
	4.1	Схема фотофиксации	
	4.2	Список фотографий	
	4.3	Фотографии	
5		Характеристика объектов	
	5.1	Характеристика выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева», Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 71	
	5.2	Характеристика объекта – многоквартирного дома, Ленинградская область, Лужский муниципальный район, г. Луга, пер. Советский, д. 4	
	5.3	Характеристика окружающей застройки по пр. Кирова и пер. Советскому	
6		Общие сведения	
	6.1	Физико-географические условия	
	6.2	Геологическое строение	
	6.3	Опасные геологические процессы	
	6.4	Гидрогеологические условия	
	6.5	Археологические изыскания	
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	
	9.1	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	
	9.2	Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия	
		Приложения	
10		Правоустанавливающие документы и документы Госоргана охраны объектов культурного наследия	
	10.1	<u>Выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева», Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 71</u>	
	10.1.1	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	
	10.1.2	Технический паспорт на здание по адресу: Ленинградская область, г. Луга, пр. Кирова, д. 71	
	10.2	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	
	10.3	Технический паспорт на здание по адресу: Ленинградская область, г. Луга, пер. Советский, д. 4	
	10.4	Документы Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области	
	10.4.1	Письмо Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 03.04.2023 № 01-09-11689/2023-0-1	
	10.4.2	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»	
	10.5	Кадастровая карта Росреестра. г. Луга. Фрагмент	
	10.5.1	Границы территории и данные земельного участка № 47:29:0103010:13	
	10.5.2	Границы территории и данные земельного участка № 47:29:0103010:1466	
	11	Правила землепользования и застройки МО «Лужское городское поселение Лужского муниципального района Ленинградской области». 2020 г.	
	11.1	Карта градостроительного зонирования. Фрагмент 1 (г. Луга, горд. Глубокий ручей, пос. Пансионат «Зеленый Бор»)	
	11.2	Приложение 1. Карта с отображением границ с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия . Фрагмент 1 г. Луга, горд. Глубокий ручей, пос. Пансионат «Зеленый Бор»)	
	12	Историко-культурный опорный план. 2023 г.	
	13	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.	
	14	Стройгенплан	

1. ВВЕДЕНИЕ

Документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия - выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева» по адресу: Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 71, находящегося в непосредственной близости от планируемых работ по проведению капитального ремонта многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пер. Советский, д. 4, и находящегося в зоне возможного влияния при ремонтных работах, разработана в составе 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).

Данный раздел выполнен на основании следующих разделов указанной проектной документации:

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).

При разработке документации во внимание принимались следующие материалы и документы:

- Акт «О постановке на первичный учет вновь выявленных памятников истории и культуры» № 12-2 от 12.04.1986 г. (приложение 10.4.2);

- Правоустанавливающие документы по объекту культурного наследия «Дом купца Андреева», Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 71 (выписка из ЕГРН и технический паспорт, приложения 10.1.1 и 10.1.2);

- Правоустанавливающий документ на земельный участок (кад.№ 47:29:0103010:13) по адресу: Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 73, на которых расположены объект культурного наследия (пр. Кирова, д. 71) и объект капитального ремонта (пер. Советский, д. 4) (приложение 10.2);

- Архивные материалы, библиографические и иные сведения об объекте культурного наследия «Дому купца Андреева» по адресу: Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 71, находящегося в непосредственной близости от планируемых работ по капитальному ремонту здания по адресу: Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пер. Советский, д. 4. и об окружающей застройке;

- Технический паспорт на здание по адресу: Ленинградская область, г. Луга, пер. Советский, д. 4.

В границах земельного участка (кад.№ 47:29:0103010:13) по адресу: Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 73, иные объекты культурного наследия, включенные в реестр, выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, отсутствуют. На территории участка расположены объекты исторической застройки, не являющиеся объектами культурного наследия, и объекты послевоенной застройки (приложение 12).

2. ЦЕЛИ РАБОТЫ:

2.1. Определение влияния работ при капитальном ремонте многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, Лужский район, пер. Советский, д. 4, на выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева» по адресу: Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 71, расположенный в непосредственной близости от здания, на котором предполагается проведение капитального ремонта, и попадающий в зону возможного влияния при этих работах.

Выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева», Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 71, находится на территории исторического квартала исторического центра города. Границы территории и предмет охраны объекта культурного наследия «Дом купца Андреева»», Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 71, не определены и не утверждены (приложение 10.4.2).

Сведения о зарегистрированных правах на земельный участок (кад. № 47:29:0103010:1) по адресу: Ленинградская область, Лужский район, Лужское городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, д. 73, на котором находятся выявленный объект культурного наследия (пр. Кирова, 41), объект капитального ремонта (пер. Советский, д. 4), отсутствуют (приложение 10.2).

На территории квартала, в состав которого входят исследуемые объекты, расположены также иные объекты, не являющиеся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия либо объектами, обладающими признаками объекта культурного наследия: здания по адресам: пер. Советский, 2 (расположенный между выявленным объектом культурного наследия «Дом купца Андреева», пр. Кирова, 71, и многоквартирным домом, подлежащим капитальному ремонту (пер. Советский, 4); пер. Советский, 8 и 10; пр. Кирова, 73 (совр. здание Администрации Лужского района); ул. Урицкого, 62 (совр. жилой дом) (приложение 12). В границы земельного участка (кад. № 47:29:0103010:13) также входит объект по пр. Кирова, 73, являющийся административным зданием.

2.2. Разработка мер по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия.

Работы проводятся в два этапа:

1) первый этап: сбор исходной документации и исторических сведений об объектах культурного наследия. Выявленные данные излагаются в краткой исторической справке.

2) второй этап: перечень мер по обеспечению сохранности объектов культурного наследия.

3. ИСТОРИКО-АРХИВНЫЕ И БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

3.1. Общие данные

Выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева» по адресу: Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 71, находится в центральной исторической части г. Луги, в северо-восточном углу квартала, ограниченного пр. Кирова, пер. Связи, пр. Урицкого и пер. Советским (илл. 1, 9). Территория объекта культурного наследия и его предмет охраны не утверждены.

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. Поселение славян на этих территориях началось в IX-X вв., Ижорский край они заселили в X-XI вв. Одни из первых упоминаний о славянских поселениях в данной местности относятся к летописям около 947 года.

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

В IX в. был основан и стал развиваться г. Великий Новгород, который постепенно к XVIII в. присоединил к себе огромные территории. В 1478 г. он вошёл в состав Московского государства. Большая часть территории совр. Лужского района входила в состав Новгородского уезда в Шелонской и Водской Пятинах, где р. Луга служила границей. Древнерусские поселения, погосты и монастыри располагались в пригодных для проживания местах Полужья, на землях вокруг р. Луги и по берегам других рек и озёр. Его западные земли были заболочены, поэтому в основном осваивались восточные и южные территории. Полужье было достаточно плотно заселено уже в XVI – XXV вв.¹

По Столбовскому мирному договору со шведами от 23 февраля 1617 г. Россия лишилась значительной части своей территории с северо-запада, в т.ч. выходов в Балтийское море. Россия потеряла Ижорский край с городами Копорье, Ям, Ивангород и т.д. Территории вошли в состав шведского государства и стали частью провинции Ингерманландии. Линия раздела проходила по нижнему течению р. Оредеж и далее по реке Луге. Широкая полоса Лужского района от озера Самро до речки Рыденки оказалась приграничной зоной.²

¹ Александрова Е.Л. Санкт-Петербургская губерния. Историческое прошлое. СПб., 2011. С.298-299.

² Носков А.В. Луга. Прошлое и настоящее уездных городов. Ленинградская область. Архитектурно-краеведческий очерк. Глава I. СПб. 2013. Площадь искусств.

По результатам Северной войны (1700-1721) земли Ижорского края были возвращены России. Значительную часть земель провинции Ингерманландии вокруг Санкт-Петербурга Петр I даровал своим родственникам и приближенным. Им было возобновлено строительство судов на реке Луге.

В конце 1770-х гг. в России была проведена реформа губернского устройства страны. Указом Екатерины II от 3(14) августа 1777 г. повелевалось: «На реке Луге учредить новый город, близ урочища, где река Вревка в Лугу впадает, наименовав новый город Луга».

Строительству города предшествовало межевание его территории, формирование кварталов и внутриквартальных дворовых мест.

Открытие города состоялось 13(24) января 1778 г. Его план, считающийся одним из образцов «эстетики классицизма в русском градостроительстве с центральной площадью и решеткой регулярных кварталов», был разработан И. Леймом (илл. 2). Планировка города была компактной и прямоугольной. Она была определена решеткой прямых улиц, образующих прямоугольные и квадратные в плане кварталы. Основное развитие города началось с западной стороны от р. Луги, протекавшей через всю его территорию с изгибом в центральной части, узким клином врезаюсь в его глубину. За счет этого на острие береговой излучины была образована центральная площадь, вокруг которой и располагались кварталы, и которая была отведена под строительство городской церкви и торговых рядов.³ Кварталы, разбитые вдоль береговой линии, имели почти треугольные либо четырёхугольные плановые конфигурации. На береговой территории, с восточной стороны от реки, также было разбито несколько кварталов, имевших в основном из-за двух изгибов реки четырёхугольные планы.⁴

В процессе осуществления разбивки кварталов, столкнувшись с пересеченным рельефом, наличием ручьев, заболоченных участков и уже существовавшей дороги Санкт-Петербург – Порхов, идущей по трассе совр. пр. Володарского с небольшим изломом по Базарному переулку (пер. Связи), их расположение вдоль нее было немного изменено. По обеим сторонам концов города на пересечении с этой дорогой планировалось также разбить две площади (Петербургскую и Порховскую). По центральной оси города, расположенной с запада на восток, образовалось 4 квартала, которые в результате излома продольных улиц получили четырёхугольные в плане конфигурации и были разделены поперечной улицей, ведущей от центральной площади на дорогу в сторону Пскова (пер. Советский, илл. 4).

Современный квартал, в котором находится объект «Дом куца Андреева», был расположен перед центральной площадью с южной стороны от дороги на Псков, и ограничен ул. Покровской (пр. Кирова), Церковным переулком (Воскресенский пер., пер. Советский),

³ Носков А.В. Луга на почтовых открытках.

⁴ Носков А.В. Луга. Прошлое и настоящее уездных городов. Ленинградская область. Архитектурно-краеведческий очерк. Глава I. СПб. 2013. Площадь искусств. Стр. 34-39.

ул. Никольской (пр. Урицкого) и Базарным переулком (пер. Связи) (илл. 3). В конце XVIII в. он был размежеван на 7 почти прямоугольных в плане участков: западный участок был самым крупным, два восточных - мелкими и узкими, обращенными в сторону площади.

Обращенные к площади кварталы предназначались под застройку казенными и частными домами, административными зданиями города и уезда.⁵

Покровская улица наряду с двумя другими – Успенской и Никольской, расположенными параллельно друг другу в направлении север-юг, были показаны еще на одном из первых планов г. Луги 1778 г. Изначально главной городской улицей была улица Успенская (пр. Володарского), которая изгибая под 90 градусов базарный переулок (пер. Связи), переходила в ул. Покровскую.

Первые здания появились в городе в 1779 году, строительство гражданских и частных домов началось в 1780 г. В 1786 г. появились первые каменные строения: Екатерининская соборная церковь и народная школа, затем здание присутственных мест (илл. 5).

В 1781 г. Луга стала уездным городом Лужского уезда. В 1782 г. город и уезд были включены в состав Санкт-Петербургской губернии.⁶

На плане г. Луги начала 1780-х гг. показаны застроенные кварталы. Темным цветом выделены казенные дома, светлым – обывательские, которые вначале размещались вдоль береговых территорий реки Луги. К началу XIX в. в центральной части города располагалось большое количество казенных деревянных заведений. К ним относились питейные дома, торговые лавки, караульни, дом почтовой станции, дом городничего. На территории современного квартала застройка не зафиксирована (илл. 4, 5). В соседних кварталах вдоль ул. Покровской к этому времени размещались дворы с двухэтажными купеческими деревянными домами со службами, флигелями, амбарами и сараями, огороженные деревянными заборами. Таким образом, можно предположить, что в рассматриваемом квартале тоже могла существовать деревянная застройка.⁷

Строительство города было прервано войнами России с Турцией, а затем с Францией. В 1820-е гг. в Луге насчитывалось около 167 домов и более 1000 городского населения. В городе была православная церковь, уездное училище, больница, кожевенный завод, почтовая и телеграфная станции. Интенсивное строительство было возобновлено позже, 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. Покровская улица стала главной

⁵ Носков А.В. Луга. Прошлое и настоящее уездных городов. Ленинградская область. Архитектурно-краеведческий очерк. Глава I. СПб. 2013. Площадь искусств. Стр. 39.

⁶ Носков А.В. Луга. Прошлое и настоящее уездных городов. Ленинградская область. Архитектурно-краеведческий очерк. Глава II. Рождение города. Глава III. «Быть по сему». СПб. 2013. Площадь искусств.

⁷ То же. Глава IX. Застраивается приличным городу образом. Стр. 68-69.

городской улицей.⁸ К 1840-м гг. город вырос ненамного. В нем имелись следующие строения: каменная и деревянная церкви, каменные часовня, школа и Присутственные места, 136 деревянных домов.⁹

Согласно плану центральной части Луги от 1848 г. современный квартал получил иное межевание земельных участков. 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.¹⁰

Участок, на котором в настоящее время расположен исследуемый объект, имел трапециевидную плановую конфигурацию. Его северо-восточный угол был занят прямоугольным в плане каменным домом (скорее всего, двухэтажным) с двумя дворовыми ризалитами. Главный фасад дома был обращен в сторону Соборной площади. В глубине участка, по красной линии Воскресенского переулочка, располагалось служебное строение (сведений о владельце исследуемого участка не выявлено). Хозяйственные постройки на плане не показаны. Фотография конца XIX в. отображает застройку ул. Покровской в центральной части города (илл. 10). На ней зафиксирован построенный уже к этому времени Воскресенский собор, поставленный перед Екатерининским собором, и завершившим оформление архитектурного ансамбля площади с восточной стороны. Напротив него, в рассматриваемом квартале, в центральной части на соседнем участке уже появился каменный двухэтажный, Г-образный в плане, дом с магазинами (илл. 14). В юго-восточной части квартала размещалась одноэтажная деревянная застройка с разными торговыми лавками. Граница промежутка между домом на соседнем участке и зданием на исследуемом угловом была огорожена забором, за которым был разбит сад.

В 1858 г. Луга подверглась большому пожару, который пришелся в основном на центральную часть города, где проживали купцы и зажиточные горожане. После него остались только каменные дома и станция железной дороги.¹¹

С конца 1850-х гг. в Луге в связи с началом развития железнодорожного сообщения со столицей страны (вводом в действие Петербургско-Варшавской железной дороги (1861 г.) начался этап динамического и социального развития города: были построены мост через Лугу у станции Преображенская, первый ж.-д. вокзал, в кварталах центральной части активизировалась застройка - появились провиантские магазины, пожарное депо и другие

⁸ Указ об изменении трассы Динабургского шоссе и переноса Петербургский ворот с Успенской на Покровскую улиц. Утвержден Николаем I 19 ноября (1 декабря) 1843 года.

⁹ Пушкарев И. «Описание С.-Петербургской губернии», изд. 1842 г.

¹⁰ Носков А.В. Луга в почтовых открытках.

¹¹ Носков А.В. Луга. Прошлое и настоящее уездных городов. Ленинградская область. Архитектурно-краеведческий очерк. Глава XIII. Пожар в Луге 27 июля 1858 года. СПб. 2013. Площадь искусств.

здания. Напротив рассматриваемого квартала, к востоку от него через Покровскую улицу появился каменный Гостиный двор.¹²

Во 2-ой половине XIX в. в окрестностях Луги началось развитие дачной застройки. Луга и Лужский уезд снискали славу дачной местности. Дачные строения дворян и обывателей Санкт-Петербурга были протянуты вдоль берегов рек Оредеж и Луги.

В 1870-х гг. усилилось промышленное развитие города и уезда, увеличилось количество кожевенных, гончарных, стекольно-стеклянных, пивоваренных, дегтярных предприятий.

В конце 1882 г. был утвержден новый план г. Луги. Он был составлен согласно действующему в то время Строительному уставу и заключался «в предназначении к застройке выгонной земли с разбитием ее на кварталы и прокладкой новых улиц шириною в 10 сажен». Территория Луги стала расширяться. В городе появились новые кварталы.

В связи с большим потоком желающих строиться в Луге, в 1896 г. был разработан новый генеральный план, в который было включено большее количество кварталов (около 260). План города был утвержден Городской думой в 1897 г. (илл. 7).

Продажа участков в кварталах была направлена на решение финансовой проблемы города. Участки предоставлялись под строительство особняков и дачных строений. Городские кварталы получили новые номера; прежние, существовавшие с 1784 г., были упразднены.¹³ В уезде продолжалось развитие промышленности: появлялись новые кузницы, мастерские, водяные, паровые и ветряные мельницы, торговые заведения, промышленное садоводство и пчеловодство, увеличивалось количество образовательных учреждений.¹⁴

Согласно плану уездного города Луги С.-Петербургской губернии от 1897 г. он был разбит на сеть в основном прямоугольных кварталов, различавшихся размерами и размежеванных на разное количество владельческих земельных участков, на которых располагалась малоэтажная усадебная застройка. Постройки, как главные усадебные дома, так и хозяйственные и складские строения, в основном, были деревянные. Каменные дома к концу XIX в. размещались в центральной части города в кварталах, расположенных вокруг главного городского храма – Екатерининского собора (илл. 8).

Рассматриваемый квартал, получивший № 64, был размежеван на 8 новых, разных по площади прямоугольных земельных владельческих участков. Угловой, прямоугольный в плане, северо-восточный участок оказался самым крупным в квартале.

¹² Носков А.В. Луга. Прошлое и настоящее уездных городов. Ленинградская область. Архитектурно-краеведческий очерк. Глава II. Рождение города. Глава XII. Время перемен. СПб. 2013. Площадь искусств.

¹³ Носков А.В. Луга. Прошлое и настоящее уездных городов. Ленинградская область. Архитектурно-краеведческий очерк. Глава II. Рождение города. Глава XXIII. Луга расширяет границы. СПб. 2013. Площадь искусств.

¹⁴ Носков А.В. Знакомая и незнакомая Луга. Архитектурно-краеведческий очерк. Глава 19. Жизнь Лужского уезда.

В конце XIX в. в городе стали возводить интересные в архитектурном и функциональном значении здания и сооружения. Дома купцов строились вдоль главных улиц в духе эклектики с применением в оформлении фасадов элементов готики, модерна и других стилей. С северной стороны от Воскресенского и с восточной стороны от Екатерининского соборов до береговой линии р. Луги был разбит парк с аллеями (илл. 7, 8).

Исследуемый участок приобрел купец 2-ой гильдии Леонтий Андреевич Андреев, потомок новгородского купеческого рода, переехавший в Лугу и владевший лесопильным заводом и несколькими магазинами. В 1896 г. по проекту архитектора 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 (илл. 8, 11–16). Вплотную к западу от дома, по красной линии пер. Воскресенского был построен двухэтажный служебный корпус с магазинами, предназначенный для проживания служащих, работающих у купца (совр. пер. Советский, 2). Купеческий дом был построен в духе эклектики, а служебный корпус – в более упрощенном стиле, с элементами классицизма. В южной части участка были выстроены деревянные постройки хозяйственного назначения, одна из которых была двухэтажной. Восточная граница участка была огорожена новым металлическим ограждением с каменными столбами. Въезд на территорию участка осуществлялся в его южной части, со стороны ул. Покровской (илл. 14).

Второй образовавший из двух прежних крупный участок в квартале находился в его южной части. Двухэтажное каменное, Г-образное в плане, здание на нем – особняк подрядчика Горбунова, а также одноэтажное деревянное угловое строение с магазинами (мясо и колбасы купца А.Ф. Кузнецова), принадлежащее мещанке Леонтьевой, были сохранены.¹⁵ В юго-западном углу этого участка, а также на южном, соседнем узком и северном узком участках, соседствующих с исследуемым, были выстроены двухэтажные небольшие каменные дома с магазинами. Одним из них является существующий дом по пер. Советскому, 4, построенный в духе эклектики (т.н. «кирпичном стиле»), который принадлежал лесоторговцу Виноградову, и помимо, жилых помещений в нем размещался коммерческий банк (в здании в настоящее время планируется проведение его капитального ремонта). Новая застройка на других участках квартала в виде усадеб, была деревянной. Рядом с домом Виноградова размещались деревянные дома извозчика Прокофьева (не сохранились), за ними – деревянный дом с магазинами (совр. пер. Советский, 8) и в северо-западном углу – каменный двухэтажный особняк купцов Савельевых (совр. пер. Советский, 10).¹⁶

¹⁵ Носков А.В. Луга в почтовых открытках // Прогулка шестая (продолжение).

¹⁶ Носков А.В. Луга в почтовых открытках // Гл. 3. Увлеченные Лугой

Таким образом, застройка современного квартала к началу XX в. была смешанной, состоящей из двухэтажных каменных строений в основном в восточной половине и деревянных одноэтажных в западной части (за исключением расположения на юго-восточном углу еще одного деревянного дома, илл. 8, 16).

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

В начале 1910-х гг. Луга продолжала быстро разрастаться и развиваться. Улица Покровская оставалась главной городской улицей, на которой возводились многочисленные каменные дома в духе эклектики, многие из которых были торговыми. В городе увеличилось строительство храмов и церквей. Кроме православных были построены католический храм и лютеранская церковь. С южной стороны рассматриваемого квартала была образована Базарная площадь (илл. 7, 8, 17).

В годы I Мировой войны город превратился в крупную тыловую базу Северо-Западного фронта. Здесь обучались новобранцы царской армии, комплектовались воинские части, ремонтировалась боевая техника. Революционные движения в Луге начались в 1916 г. В конце этого года в городе возникла большевистская организация, в марте 1917 г. был создан Совет рабочих, солдатских и крестьянских депутатов. В связи со слабой организацией и малочисленностью большевиков изначально в Совете руководили эсеры и меньшевики. Военный гарнизон Луги насчитывал около 25 тысяч солдат и офицеров.

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 дальнейшем, в 1930 г. округ был упразднен.

После Октябрьской социалистической революции ул. Покровская была переименована в Крестьянский переулок, в 1935 г. стала называться пр. Кирова – в честь советского партийного деятеля, с 1926 г. 1-го секретаря Ленинградского губкома(обкома) ВКП(б) Сергея Мироновича Кирова, внесшего значительный вклад в промышленное развитие г. Луги и ее окрестностей.

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 (илл. 21-23, 25, 26). Вначале в нем размещались редакция газеты «Вестник Лужского совета», Краеведческий музей, в дальнейшем - 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 либо утрачены. Исследуемый дом купца Андреева получил серьезные

повреждения с утратой крыши и разрушения части внутренних несущих конструкций (илл. 20-22). Деревянная застройка в квартале была утрачена практически полностью, за исключением одного дома в его северной части. Значительные повреждения и разрушения получили другие каменные здания в рассматриваемом и соседних кварталах (илл. 19).

В послевоенное время был проведен капитальный ремонт здания (илл. 23). Сильно поврежденный во время боевых действий каменный дом на соседнем южном участке (бывший дом подрядчика Горбунова) был перестроен с изменением облика западного крыла. Утраченная деревянная застройка на остальных участках квартала не была восстановлена. Образовавшиеся лакуны долгое время пустовали. В северной части квартала, на месте утраченных деревянных домов, образовался въезд на внутреннюю территорию (сохранен). Остальные сохранившиеся каменные постройки были отремонтированы (илл. 24, 26, 27).

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 современном и соседних кварталах и их планировки (межевания участков) были утрачены.¹⁷ 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 (совр. пр. Урицкого, 62, илл. 29).

С начала 2006 г. Луга является административным центром муниципального образования «Лужское городское поселение».

3.2. Объект культурного наследия, располагающийся 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

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

Здание представляло собой типовой образец богатой жилой купеческой резиденции уездного города Санкт-Петербургской губернии конца XIX в.

¹⁷ Носков А.В. Луга. Прошлое и настоящее уездных городов. Ленинградская область. Архитектурно-краеведческий очерк. Глава XXXIV. К триумфу социалистического строительства. СПб. 2013. Площадь искусств. Стр. 278-279

Каменный двухэтажный дом был построен в 1896 г. по проекту арх. В.П. Кондратьева в северной части углового северо-восточного участка квартала, расположенного с запада от Соборной площади. Г-образный в плане с дворовым ризалитом, он был поставлен по красным линиям Воскресенского переулка и Покровской улицы. Скошенный внешний угол, акцентированный эркером, был обращен на Воскресенский собор (илл. 8).

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 входными дверными проемами, размещавшимися по одному с северной и восточной стороны, а также на скошенном углу дома. Проемы имели равномерное распределение по фасадам, и лишь более широкие простенки между ними обозначали расположение внутри здания поперечных несущих стен.

Нижний ярус был выделен рустовкой с фактурной штукатуркой, оконные проемы, расположенные непосредственно на высоком цоколе, имели замковые камни. Цоколь был прорезан лежащими прямоугольными проемами, расположенными по осям проемов вышележащих этажей, и имел отделку гладкой штукатуркой. 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, обращенного в сторону главной улицы города – Покровской, имели декоративное ограждение. Крыша была двухскатной, сложной конфигурации (илл. 13, 14).

Фасады со стороны двора имели более упрощенное архитектурное решение, без декоративных элементов, кроме венчающего карниза.

Исторических чертежей здания не выявлено. Объемно-планировочную структуру здания можно проанализировать по планам из технического паспорта (илл. 30 - 33)¹⁸ и на основании проведенного визуального осмотра помещений (фотофиксация).

Судя по фотографии начала XX в., на которой размещена вывеска на восточном фасаде здания (илл. 13), можно предположить, что 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, скорее всего, находилась квартира сторожа.

Лестничные клетки располагались обособленно, в дворовой части здания. Парадная лестница размещалась в западной части здания вдоль продольных стен и имела вход со

¹⁸ Технический паспорт здания по пр. Кирова, 71 от 10.02.1981 г. (корр. От 28.04.2005 г.).

стороны северного фасада, с Воскресенского переулка. Вторая лестница находилась в дворовом 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 хозяйские покои. Планировка помещений имела анфиладно-коридорную систему. В уличных крыльях здания 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 Воскресенского переулка.

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 (илл. 22, 23, 25, 26). Эркер здания с куполом был разобран. На месте основания эркера появился балкон с ограждением в виде балясин, опирающийся на металлические консоли (илл. 18), 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 расположение прямоугольных оконных проемов и оформление фасада 2-го этажа в виде сплошной рустовки. Были повторены венчающий карниз, пинакли, Ограждение между пинаклями выполнили с двух сторон уличного фасада. Северо-восточный 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 размещались редакция газеты «Вестник Лужского совета», Краеведческий музей. Затем дом был приспособлен под Лужский Горисполком.

Во время боевых действий 1941 г. сведений о повреждении здания не выявлено. Судя по фотографии, зафиксировавшей разрушение каменного двухэтажного здания на соседнем южной участке, можно предположить, что исследуемый дом также получил повреждения.

При освобождении г. Луги в феврале 1944 г. бывший дом купца Андреева получил серьезные повреждения и разрушения (были разрушены крыша, выбиты заполнения проемов, при пожаре сгорели деревянные перекрытия, илл. 20 – 22).

В послевоенное время здание было отремонтировано. При этом оставшиеся деревянные перекрытия были разобраны и возведены новые (сведения из техпаспорта от 2005 г. подтверждают деревянное чердачное и межэтажные железобетонные перекрытия); крыша восстановлена в новых деревянных конструкциях. Между сохранившимися пинаклями металлическое ограждение, устроенное в конце 1920-х гг., не было восстановлено. При замене заполнения проемов исторический рисунок окон и дверей был искажен (илл. 23, 25). В доме сохранились исторические лестницы и часть кирпичных сводов 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 упрощенные металлические конструкции. При замене кровли пинакли были разобраны (илл. 28, 29). Впоследствии также были заложены оконные проемы в цоколе.

На восточном фасаде, обращенном в сторону пр. Кирова, 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».*

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.

Согласно Акту постановки на учет № 12-2 от 12.04.1986 г. исследуемый объект по адресу: пр. Кирова, 71, был поставлен под охрану как вновь выявленный памятник истории и культуры в следующей редакции: «Дом купца Андреева», II пол. XIX в.». Остальные исторические каменные дома, сохранившиеся в северной части квартала (здания по пер. Советскому, 4 и 10), не являются объектами культурного наследия.

Охранное обязательство на выявленный объект культурного наследия ранее не оформлялось; границы его территории и предмет охраны не определены и не утверждены. Правообладателем здания - МО «Лужский муниципальный район Ленинградской области».¹⁹

¹⁹ Выписка из ЕГРН на здание от 16.06.2023 г.

3.3. Используемая литература, архивные источники и иные документы:

1. Александрова Е.Л. Санкт-Петербургская губерния. Историческое прошлое. СПб., 2011. С.298-299.
2. Носков А.В. Луга. Прошлое и настоящее уездных городов. Ленинградская область. Архитектурно-краеведческий очерк. СПб. 2013. Площадь искусств.
3. Носков А.В. Луга на почтовых открытках.
4. Носков А.В. Знакомая и незнакомая Луга. Архитектурно-краеведческий очерк.
5. Указ об изменении трассы Динабургского шоссе и переноса Петербургский ворот с Успенской на Покровскую улиц. Утвержден Николаем I 19 ноября (1 декабря) 1843 года.
6. Пушкарев И. «Описание С.-Петербургской губернии», изд. 1842 г.
7. Технический паспорт здания по пр. Кирова, 71 от 10.02.1981 г. (корр. от 28.04.2005 г.).
8. Выписка из ЕГРН на здание от 16.06.2023 г.

3.4. Иконографический материал

3.4.1. Перечень иллюстраций:

- Илл. 1. Ситуационный план г. Луги. 2023 г.
Илл. 2. План г. Луги. 1778 г. Арх. И.М. Лейм.
Илл. 3. Топографический план г. Луги. 1781 г. Фрагмент.
Илл. 4. Схема застройки г. Луги. Начало 1780-х гг.
Илл. 5. План г. Луги. 1808 г.
Илл. 6. План центральной части г. Луги. 1848 г. Изменение трассы главной улицы.
Илл. 7. План уездного города Луги С.-Петербургской губернии. 1897 г.
Илл. 8. План уездного города Луги С.-Петербургской губернии. 1897 г. Фрагмент.
Центральная часть города.
Илл. 9. Современный план г. Луги. 2023 г.
Илл. 10. Вид на ул. Покровскую (совр. пр. Кирова). Фотография (копия) конца XIX в.
Илл. 11. Застройка Воскресенского переулка. Фото (копия) 1904-1915 гг.
Илл. 12. Вид Покровской улицы (совр. пр. Кирова) с перекрёстка с Базарным переулком.
Фото (копия) начала XX в.
Илл. 13. Дом куца Андреева. Фото с перекрестка ул. Покровской и Воскресенского переулка
(копия). Начало XX в.
Илл. 14. Дом куца Андреева. Фото с перекрестка ул. Покровской и Воскресенского переулка
(копия). Начало XX в.
Илл. 15. Вид на Базарную площадь г. Луги. Фото (копия) начала XX в.
Илл. 16. Застройка Воскресенского переулка. На заднем плане – Воскресенский собор. Фото
(копия) начала 1910-х гг.
Илл. 17. Базарная (Торговая) площадь. Фото (копия) 1932-1940 гг.
Илл. 18. Воскресенский собор. Слева – бывший дом купца Андреева. Фото (копия) 1941 г.
Илл. 19. Застройка Базарного переулка (совр. пер. Связи). Фото (копия) 1941-1943 гг.
Илл. 20. Освобождение г. Луги. Фото (копия). 12 февраля 1944 г. С правой стороны – угол
надстроенного бывшего дома купца Андреева.
Илл. 21. Регулировщица на пр. Кирова. На заднем плане слева – надстроенный бывший дом
купца Андреева. Фото (копия) 1944 г.
Илл. 22. Проеспект Кирова. С левой стороны – фрагмент надстроенного бывшего дома купца
Андреева. Фото (копия) 1944 г.
Илл. 23. Военный парад по пр. Кирова. На заднем плане – трехэтажное здание – бывший дом
купца Андреева. Фото (копия) 1953 г.
Илл. 24. Сохранившаяся историческая застройка Базарной (Торговой) площади. Фото
(копия) 1955-1960 гг.
Илл. 25. Вид проспекта Кирова. На заднем плане – бывший дом купца Андреева. Фото
(копия) 1958 г.
Илл. 26. Историческая застройка пр. Кирова по нечетной стороне. На заднем плане – бывший
дом купца Андреева. Фото (копия) 1962 г.
Илл. 27. Парад на Базарной площади (пл. Мира). Фото (копия) 1960-1970 гг.
Илл. 28. Бывший дом купца Андреева, пр. Кирова, 71. Фото (копия). Начало 1980-х гг.
Илл. 29. Застройка пр. Кирова и бывшая Торговая площадь г. Луги. 1980-е гг.
Илл. 30. План подвала (из технического паспорта от 2005 г.).
Илл. 31. План 1-го этажа (из технического паспорта от 2005 г.).
Илл. 32. План 2-го этажа (из технического паспорта от 2005 г.).
Илл. 33. План 3-го этажа (из технического паспорта от 2005 г.).

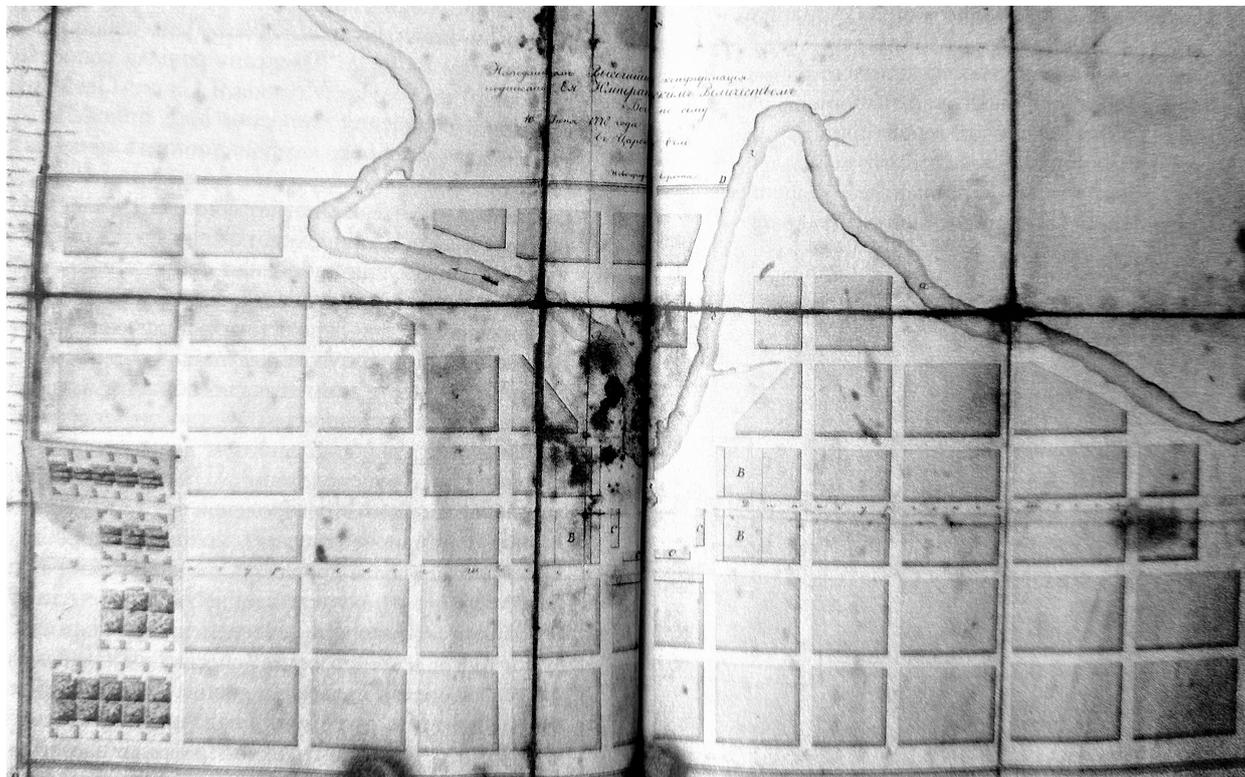
3.4.2. Иллюстрации



Илл. 1. Ситуационный план г. Луги. 2023 г.



- расположение исследуемого объекта на плане г. Луга.



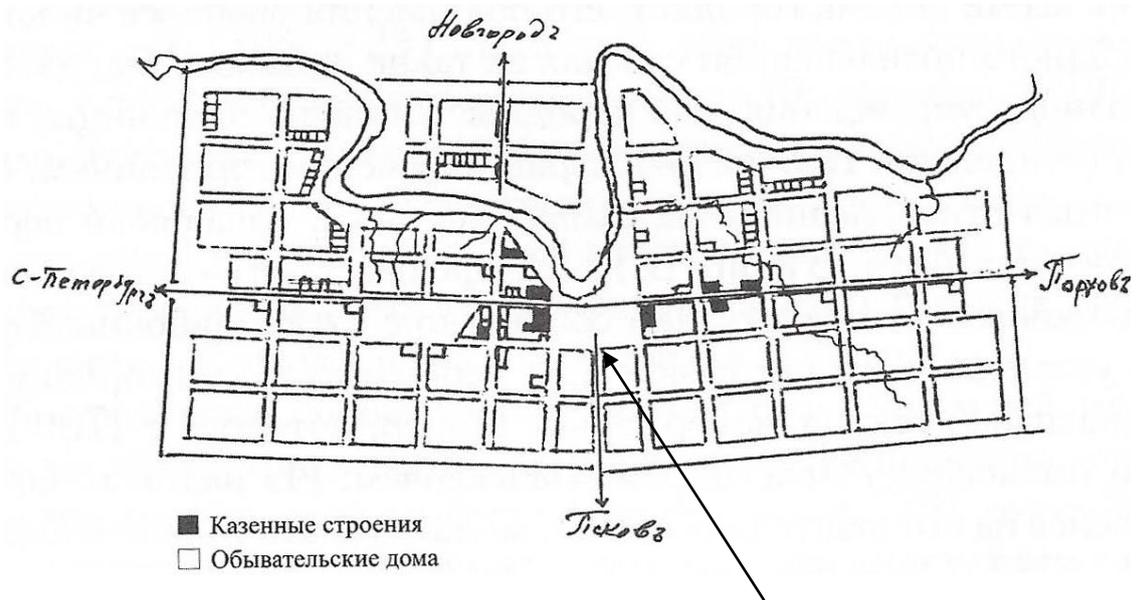
Илл. 2. План г. Луги. 1778 г. Арх. И.М. Лейм.



место расположения исследуемого объекта

Илл. 3. Топографический план г. Луги. 1781 г. Фрагмент.

 - рассматриваемый квартал



место расположения исследуемого объекта

Илл. 4. Схема застройки г. Луги. Начало 1780-х гг.

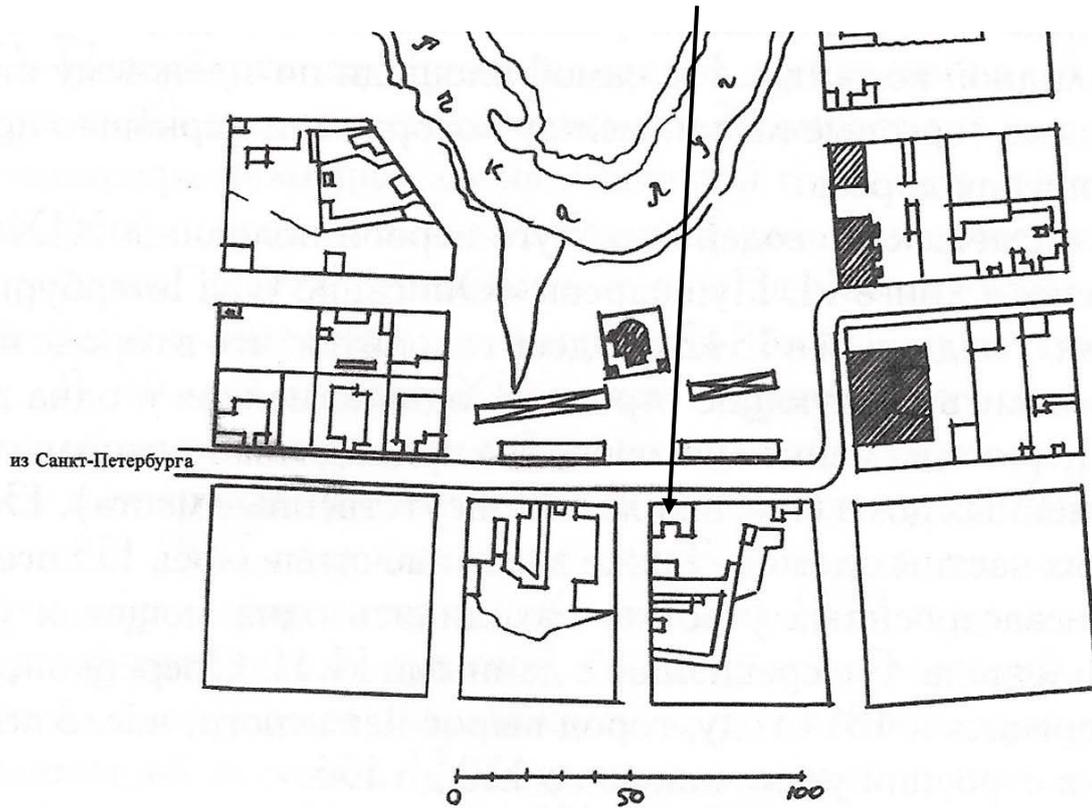


Илл. 5. План г. Луги. 1808 г.



- квартал, в котором расположен исследуемый объект

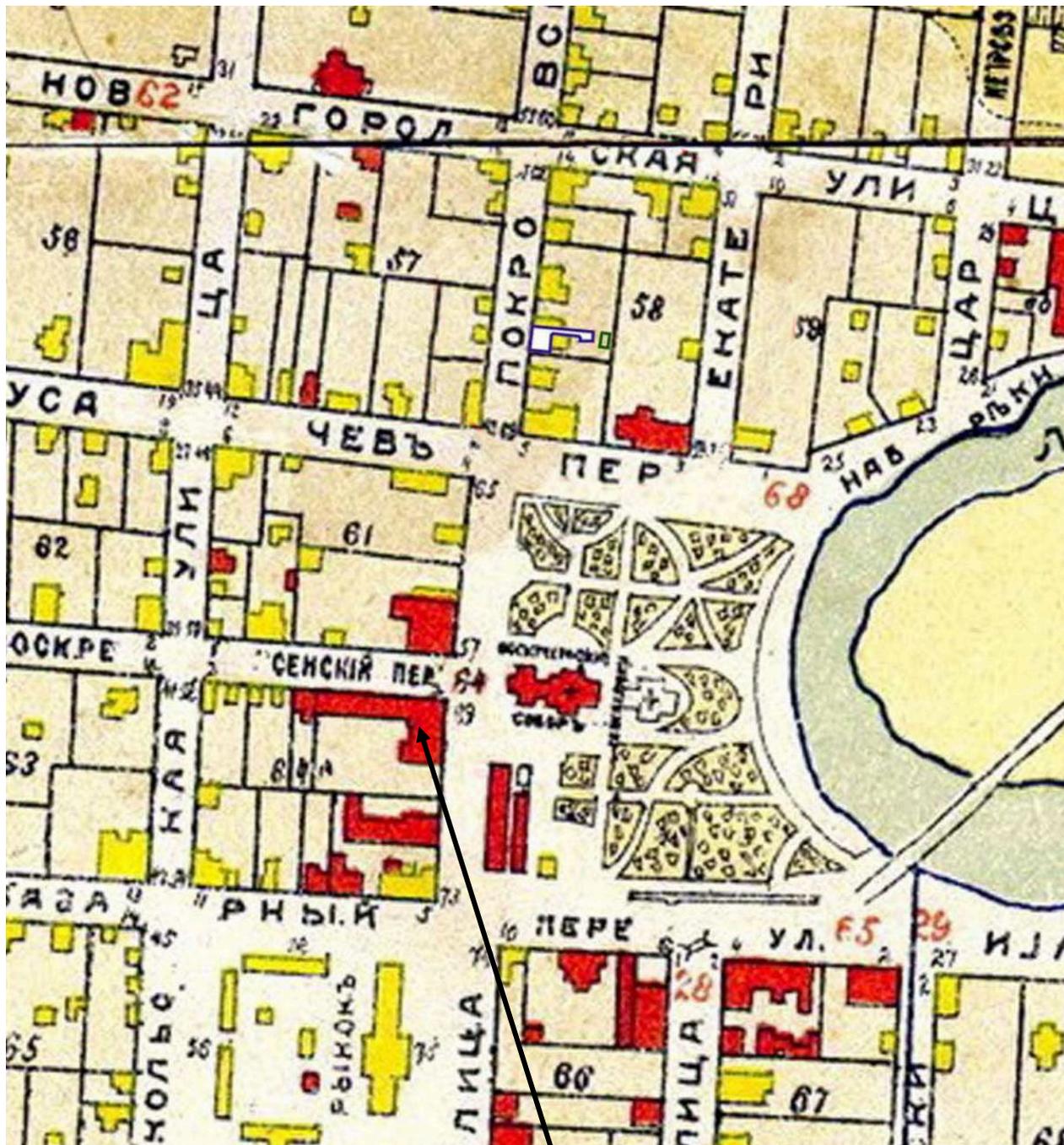
место расположения исследуемого объекта



С копиею верно Архитекторъ А. П. Шенкель

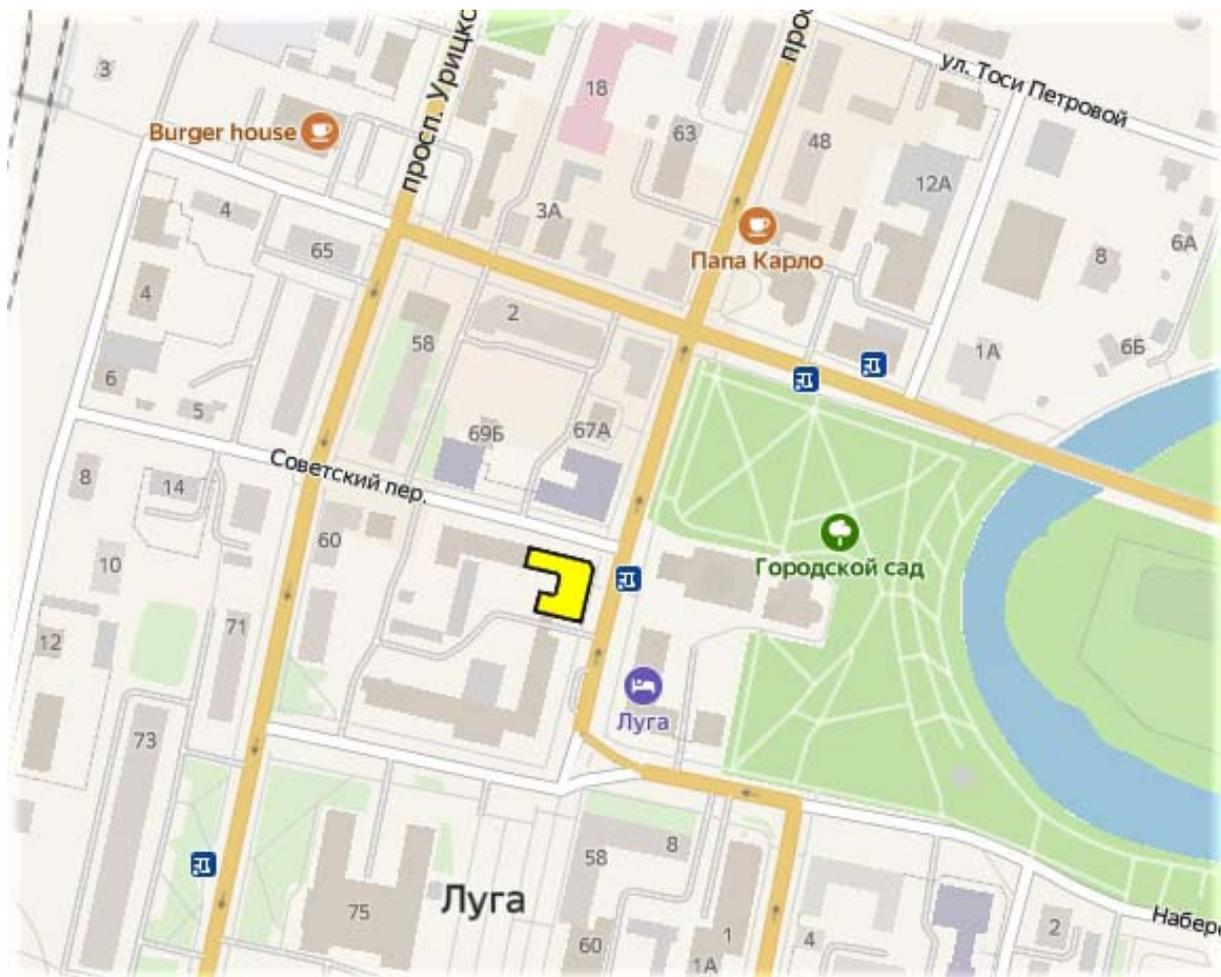
-  ветхие деревянные лавки
-  каменные лавки предполагаемые
-  каменные постройки
-  деревянные строения

Илл. 6. План центральной части г. Луги. 1848 г. Изменение трассы главной улицы.



рассматриваемый объект культурного наследия

Илл. 8. План уездного города Луги С.-Петербургской губернии. 1897 г.
Фрагмент. Центральная часть города.



Илл. 9. Современный план г. Луги. 2023 г.



- исследуемый объект культурного наследия

место расположения исследуемого здания



Илл. 10. Вид на ул. Покровскую (совр. пр. Кирова). Фотография (копия) конца XIX в.



Илл. 11. Застройка Воскресенского переулка. Фото (копия) 1904-1915 гг.



Дом купца Андреева

Илл. 12. Вид Покровской улицы (совр. пр. Кирова) с перекрёстка с Базарным переулком. Фото (копия) начала XX в.



Илл. 13 Дом куца Андреева. Фото с перекрестка ул. Покровской и Воскресенского переуллка (копия). Начало XX в.



Илл. 14. Дом купца Андреева. Фото с перекрестка ул. Покровской и Воскресенского переулка (копия). Начало XX в.



Дом купца Андреева

Илл. 15. Вид на Базарную площадь г. Луги. Фото (копия) начала XX в.



Илл. 16. Застройка Воскресенского переулка. На заднем плане – Воскресенский собор. Фото (копия) начала 1910-х гг.



Илл. 17. Базарная (Торговая) площадь. Фото (копия) 1932-1940 гг.



Илл. 18. Воскресенский собор. Слева – бывший дом купца Андреева. Фото (копия) 1941 г.



Илл. 19. Застройка Базарного переулка (совр. пер. Связи). Фото (копия) 1941-1943 гг.



Илл. 20. Освобождение г. Луги. Фото (копия). 12 февраля 1944 г. С правой стороны – угол надстроенного бывшего дома купца Андреева.



Илл. 21. Регулировщица на пр. Кирова. На заднем плане слева – надстроенный бывший дом купца Андреева. Фото (копия) 1944 г.



Илл. 22. Проектирование Кирова. С левой стороны – фрагмент надстроенного бывшего дома купца Андреева. Фото (копия) 1944 г.



Илл. 23. Военный парад по пр. Кирова. На заднем плане – трехэтажное здание – бывший дом купца Андреева. Фото (копия) 1953 г.



Илл. 24. Сохранившаяся историческая застройка Базарной (Торговой) площади. Фото (копия) 1955-1960 гг.



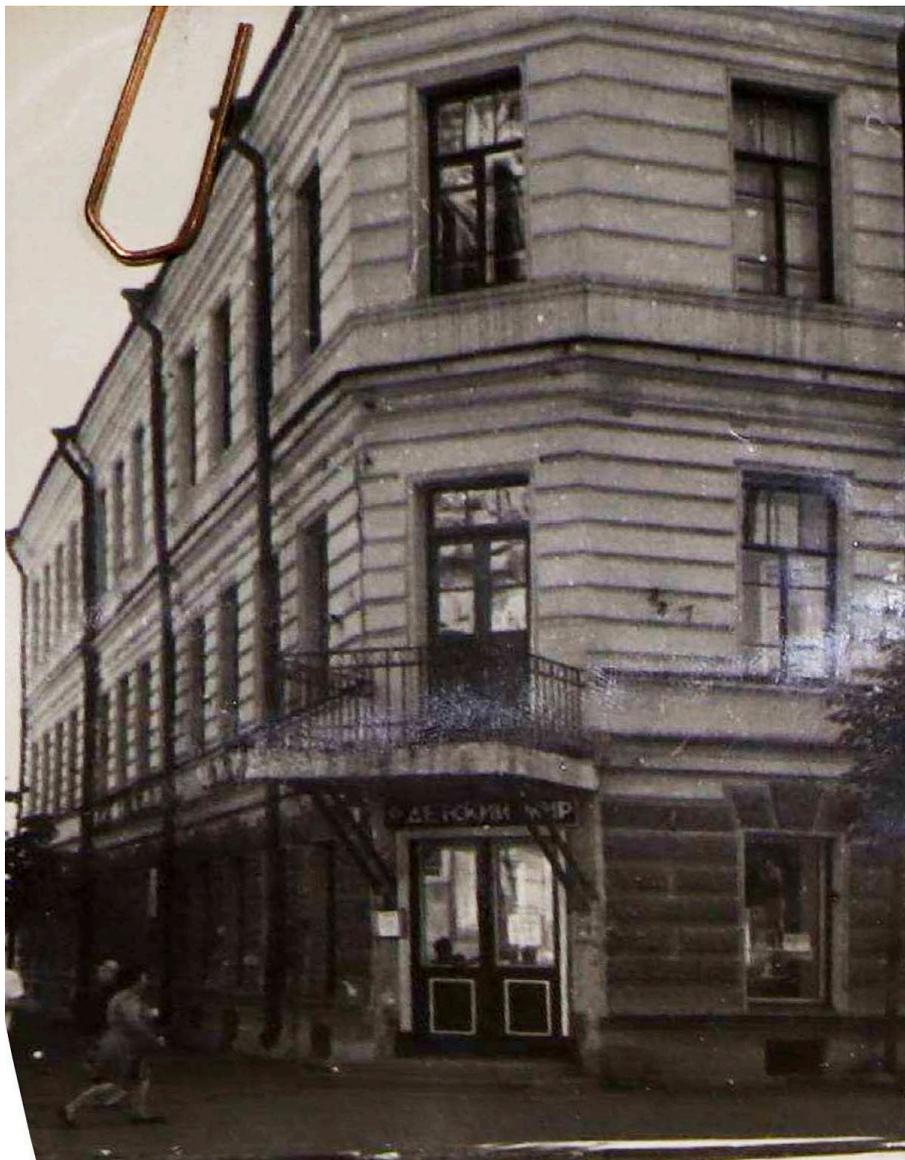
Илл. 25. Вид проспекта Кирова. На заднем плане – бывший дом купца Андреева. Фото (копия) 1958 г.



Илл. 26. Историческая застройка пр. Кирова по неестной стороне. На заднем плане – бывший дом купца Андреева. Фото (копия) 1962 г.



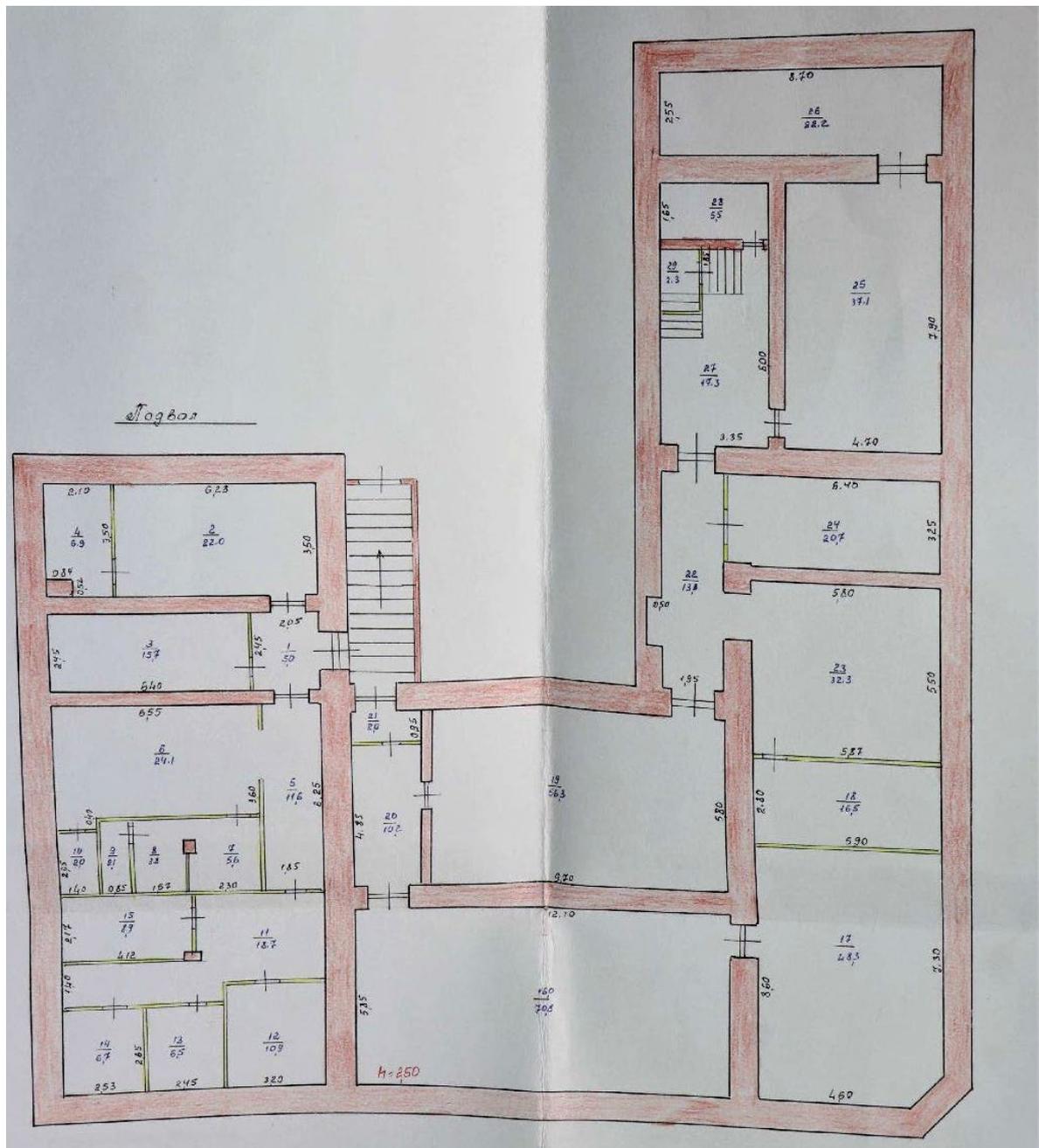
Илл. 27. Парад на Базарной площади (пл. Мира). Фото (копия) 1960-1970 гг.



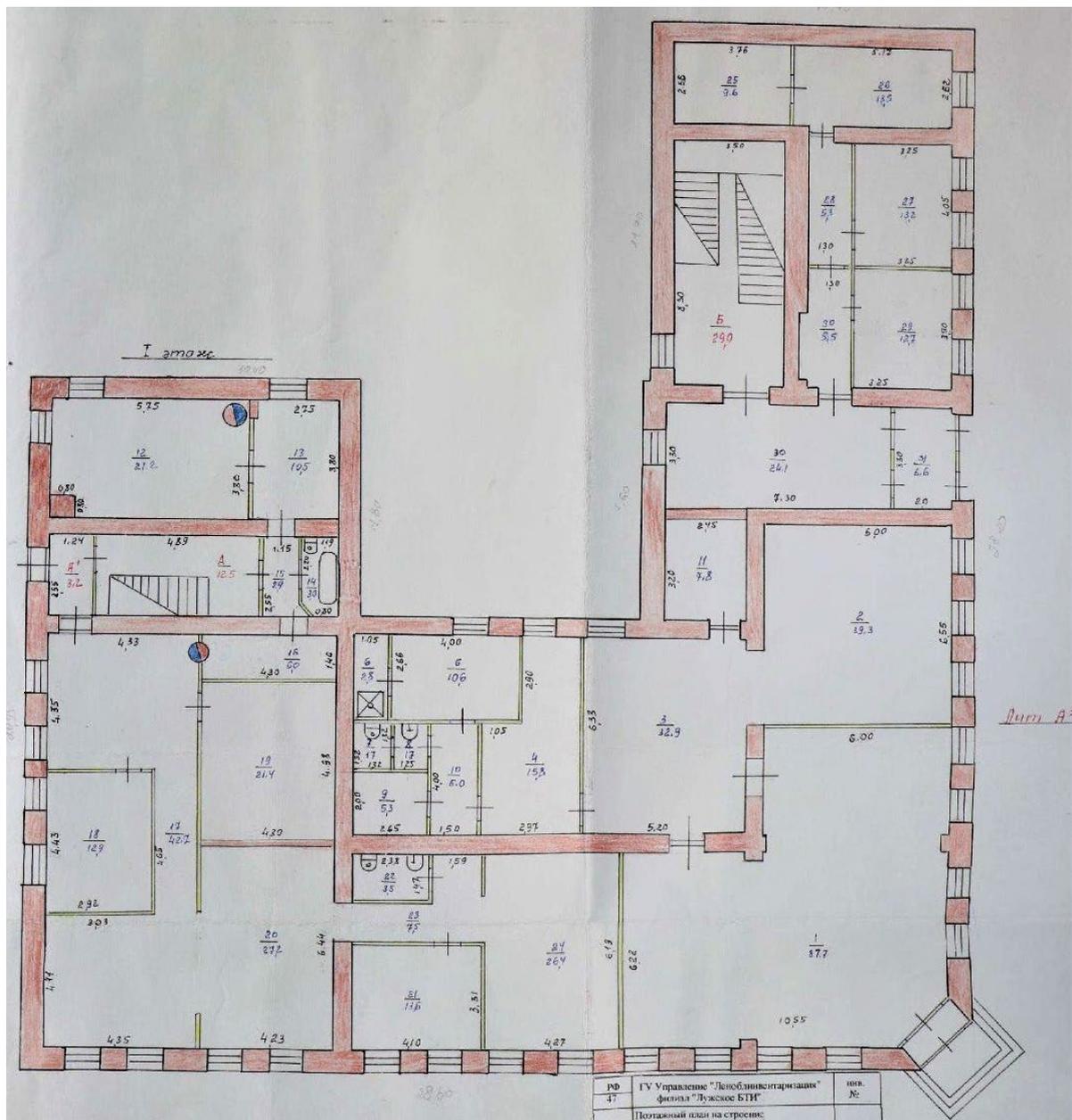
Илл. 28. Бывший дом купца Андреева, пр. Кирова, 71. Фото (копия). Начало 1980-х гг.



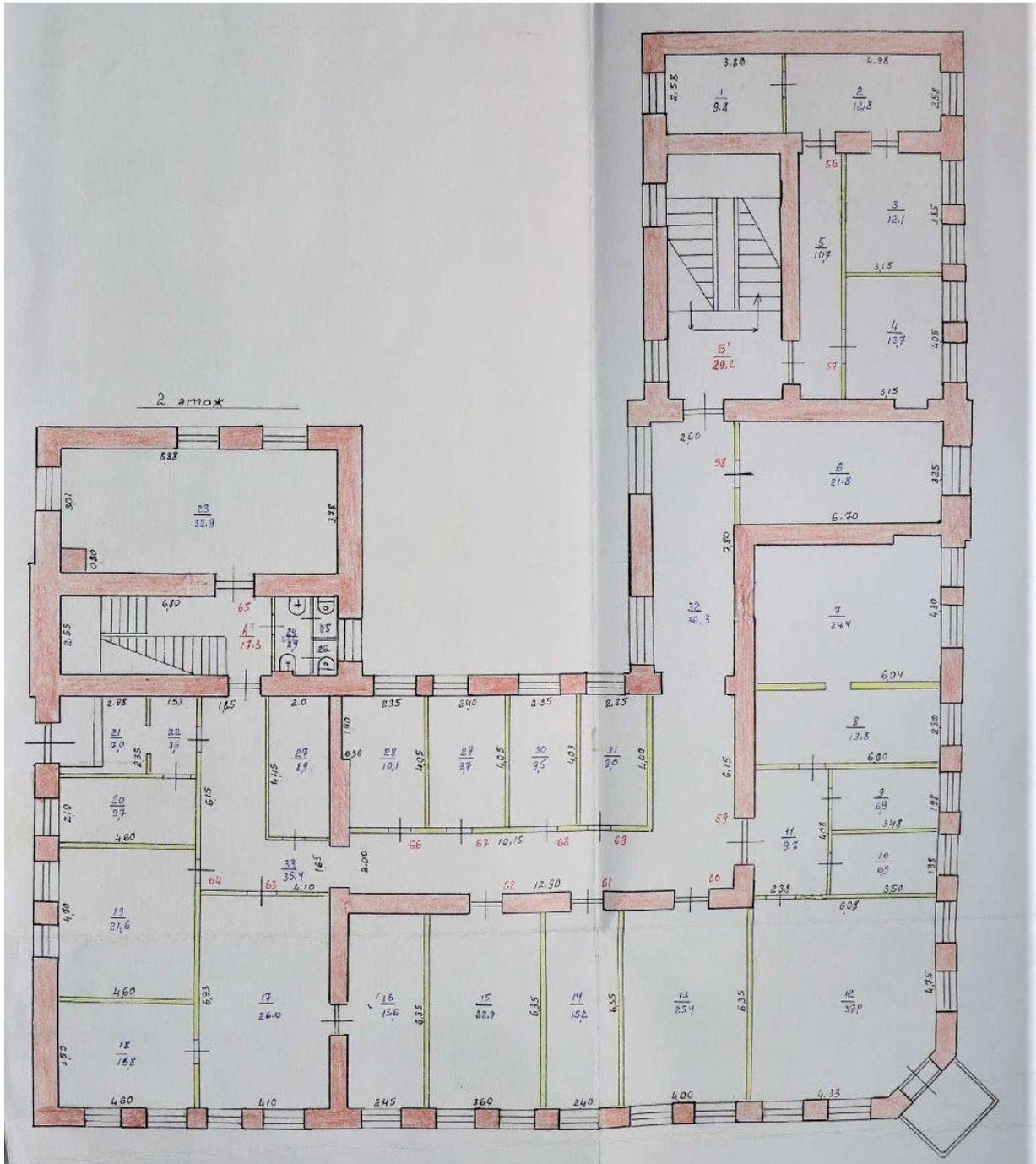
Илл. 29. Застройка пр. Кирова и бывшая Торговая площадь г. Луги. 1980-е гг.



Илл. 30. План подвала (из технического паспорта от 2005 г.).



Илл. 31. План 1-го этажа (из технического паспорта от 2005 г.).

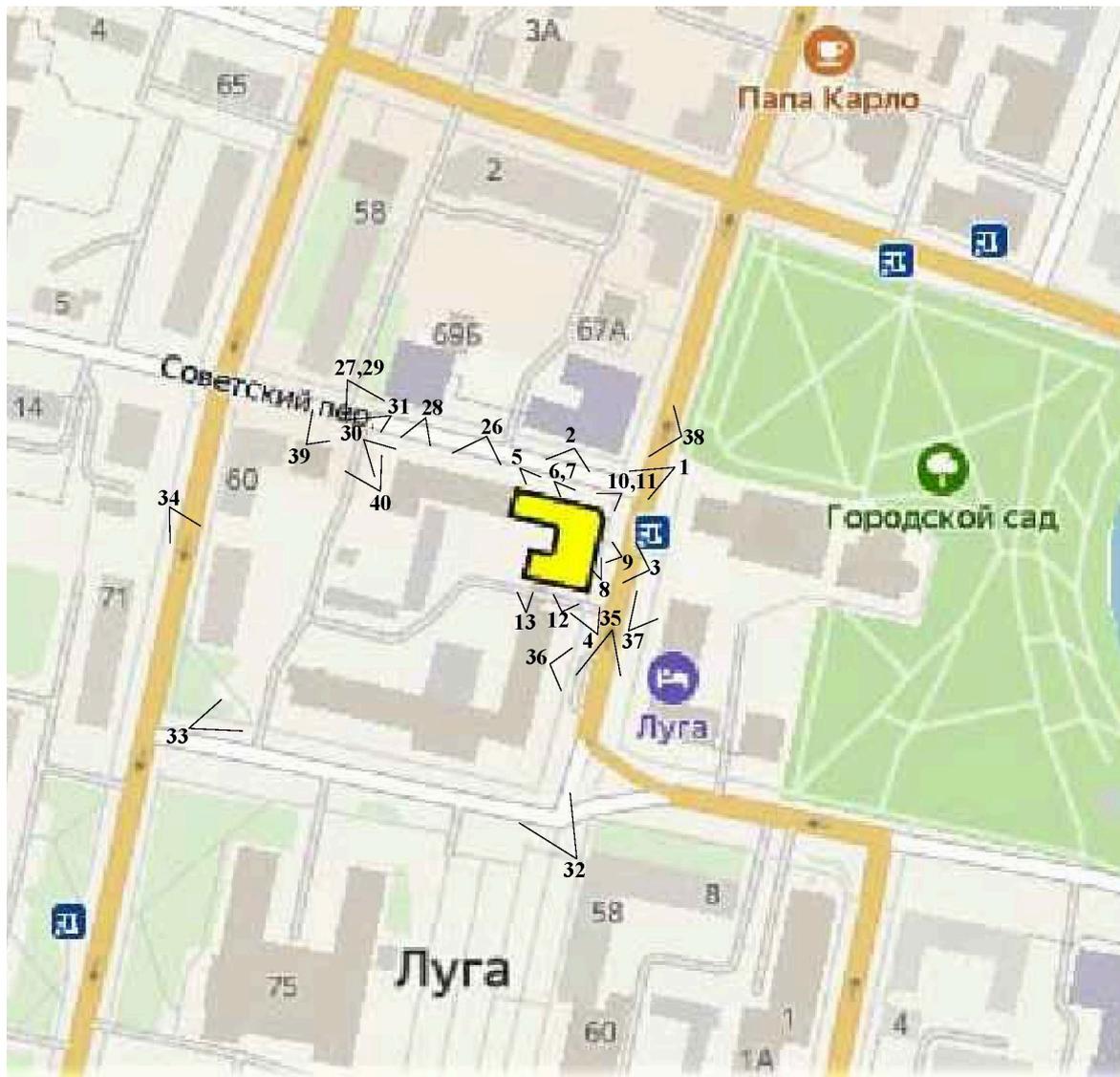


Илл. 32. План 2-го этажа (из технического паспорта от 2005 г.).

4. ФОТОФИКСАЦИЯ

4.1. Схема фотофиксации

Ленинградская область
г. Луга
План города. Фрагмент.
Квартал, ограниченный пр. Кирова, пер. Связи, пр. Урицкого и
пер. Советским. 2023 г.
СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ



4.2. 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.
- Фото 2. Общий вид северного уличного фасада здания.
- Фото 3. Общий вид восточного уличного фасада здания.
- Фото 4. Общий вид здания с юго-востока.
- Фото 5. Фрагмент уличного северного фасада здания.
- Фото 6. Фрагмент уличного северного фасада здания.
- Фото 7. Фрагмент уличного северного фасада здания.
- Фото 8. Фрагмент уличного восточного фасада здания.
- Фото 9. Фрагмент уличного восточного фасада здания. Мемориальная доска.
- Фото 10. Фрагмент северо-восточного угла здания.
- Фото 11. Фрагмент северо-восточного угла здания.
- Фото 12. Фрагмент южного фасада восточного крыла здания.
- Фото 13. Фрагмент южного фасада восточного крыла здания здания.
- Фото 14. Общий вид здания со стороны двора, с сьуго-запада.
- Фото 15. Вид на западный фасада восточного крыла здания.
- Фото 16. Северное крыло здания. 1-ый этаж. Общий вид лестничной клетки в западной части здания.
- Фото 17. Северное крыло здания. Общий вид лестничной клетки в западной части здания с промежуточной площадки (между 1-ым и 2-ым этажами).
- Фото 18. Северное крыло здания. Лестничная клетка. 3-ий этаж. Наружная южная стена и потолок.
- Фото 19. Северное крыло здания. Общий вид лестничной клетки в западной части здания с промежуточной площадки (между 2-ым и 3-им этажами).
- Фото 20. 2-ой этаж. Коридор в северном крыле здания.
- Фото 21. 2-ой этаж в юго-восточной части здания. Коридор в восточном крыле.
- Фото 22. 2-ой этаж. Коридор в восточном крыле здания. Фрагмент деревянной перегородки.
- Фото 23. 3-ий этаж. Общий вид коридора северного крыла здания.
- Фото 24. 3-ий этаж. Общий вид центральной части коридора в северо-восточной части здания.
- Фото 25. 1-ый этаж. Лестничная клетка в дворовом ризалите.
- Фото 26. 2-ой этаж. Лестничная клетка в дворовом ризалите.
- Фото 27. 3-ий этаж. Лестничная клетка в дворовом ризалите.

Фото 28. Помещение подвала. Плоское железобетонное перекрытие.

Фото 29. Помещение подвала. Кирпичный свод.

Фото 30. Помещение подвала. Кирпичные своды «монье».

Фото 31. Помещение чердака.

Фото 32. Помещение чердака.

Фото 33. Фрагмент крыши здания с юго-востока.

Иная застройка в квартале

Фото 34. Быший Служебный корпус Дома купца Андреева, пер. Советский, д. 2.

Фото 35. Каменная застройка по пер. Советскому в средней северной части квартала. Слева направо: быший Служебный корпус Дома купца Андреева, пер. Советский, д. 2; Многоквартирный дом, в котором планируется капитальный ремонт, пер. Советский, д. 4.

Фото 47. Застройка в северном квартале: Здание бывшего городского управления, 1-ая пол. XIX в., пр. Кирова, д. 69

Фото 48. Застройка в северном квартале: Жилой дом, пер. Советский, д. 3.

Фото 49. Застройка в северном квартале: современный жилой дом, пр. Улицкого, д. 58.

Фото 36. Многоквартирный каменный дом, в котором планируется капитальный ремонт, пер. Советский, д. 4.

Фото 37. Многоквартирный каменный дом, в котором планируется капитальный ремонт, пер. Советский, д. 4.

Фото 38. Многоквартирный каменный дом, в котором планируется капитальный ремонт, пер. Советский, д. 4.

Фото 39. Задний фасад многоквартирного каменного дома, в котором планируется капитальный ремонт, пер. Советский, д. 4.

Фото 40. Застройка по пер. Советскому в северо-западной части квартала. Слева направо: деревянный дом, Советский пер., 8; Жилой каменный дом, Советский пер., 8.

Фото 41. Современное здание Администрации Лужского района. Вид со стороны площади, с юго-востока.

Фото 42. Современное здание Администрации Лужского района. Вид с юго-запада.

Фото 43. Современный жилой дом, пр. Урицкого, 62.

4.3. Фотографии

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.



Фото 2. Общий вид северного уличного фасада здания.

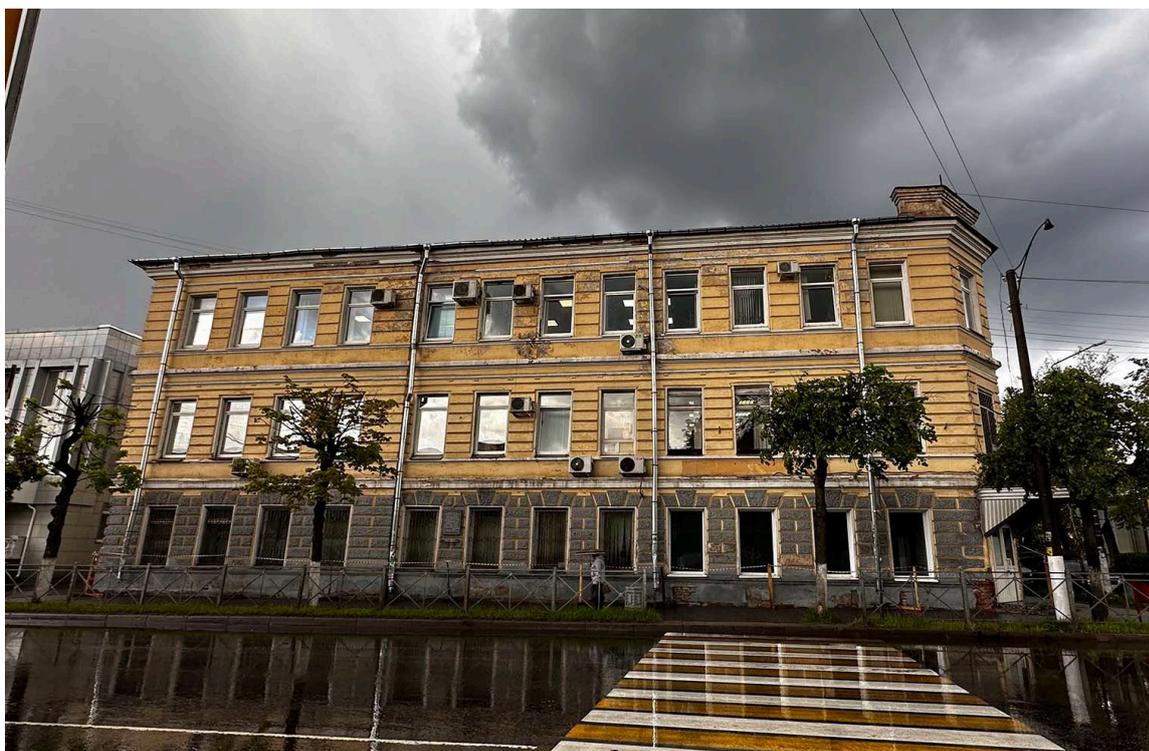


Фото 3. Общий вид восточного уличного фасада здания.



Фото 4. Общий вид здания с юго-востока.



Фото 5. Фрагмент уличного северного фасада здания.



Фото 6. Фрагмент уличного северного фасада здания.



Фото 7. Фрагмент уличного северного фасада здания.



Фото 8. Фрагмент уличного восточного фасада здания.



Фото 9. Фрагмент уличного восточного фасада здания. Мемориальная доска.



Фото 10. Фрагмент северо-восточного угла здания.

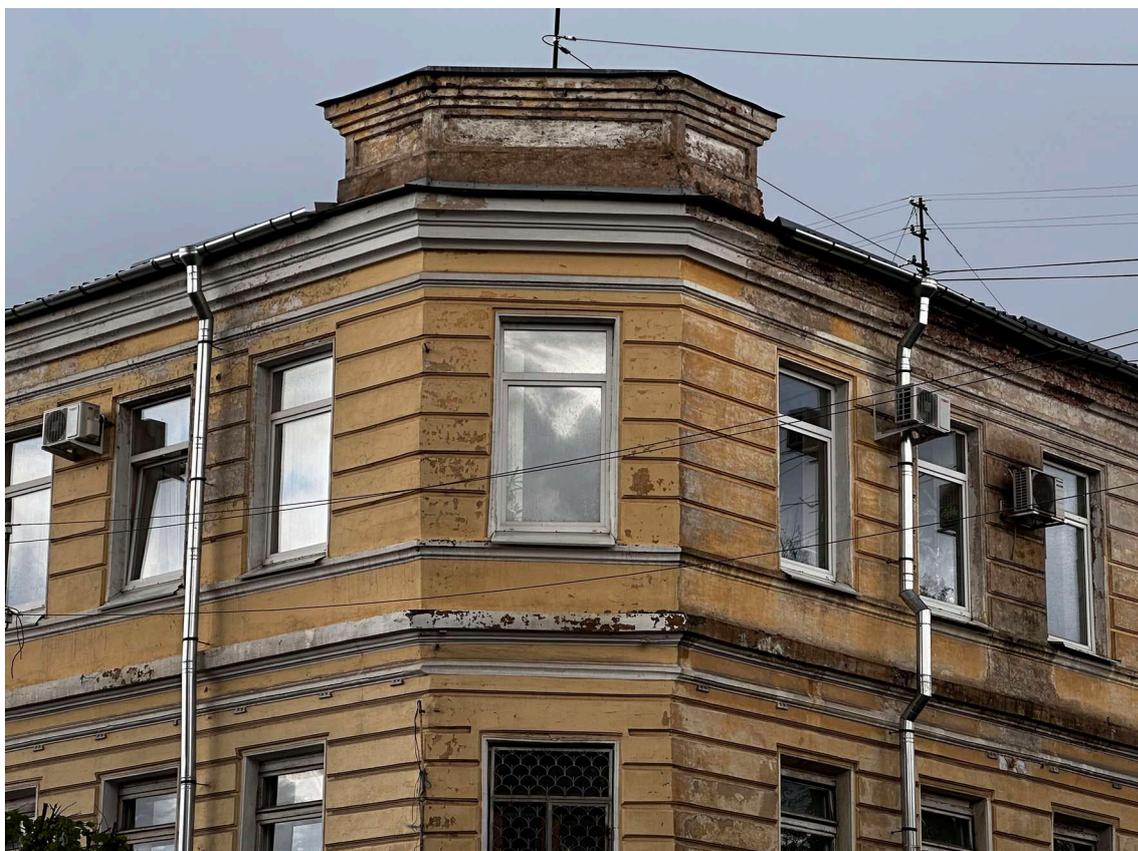


Фото 11. Фрагмент северо-восточного угла здания.



Фото 12. Фрагмент южного фасада восточного крыла здания.



Фото 13. Фрагмент южного фасада восточного крыла здания здания.



Фото 14. Общий вид здания со стороны двора, с сьюго-запада.



Фото 15. Вид на западный фасада восточного крыла здания.

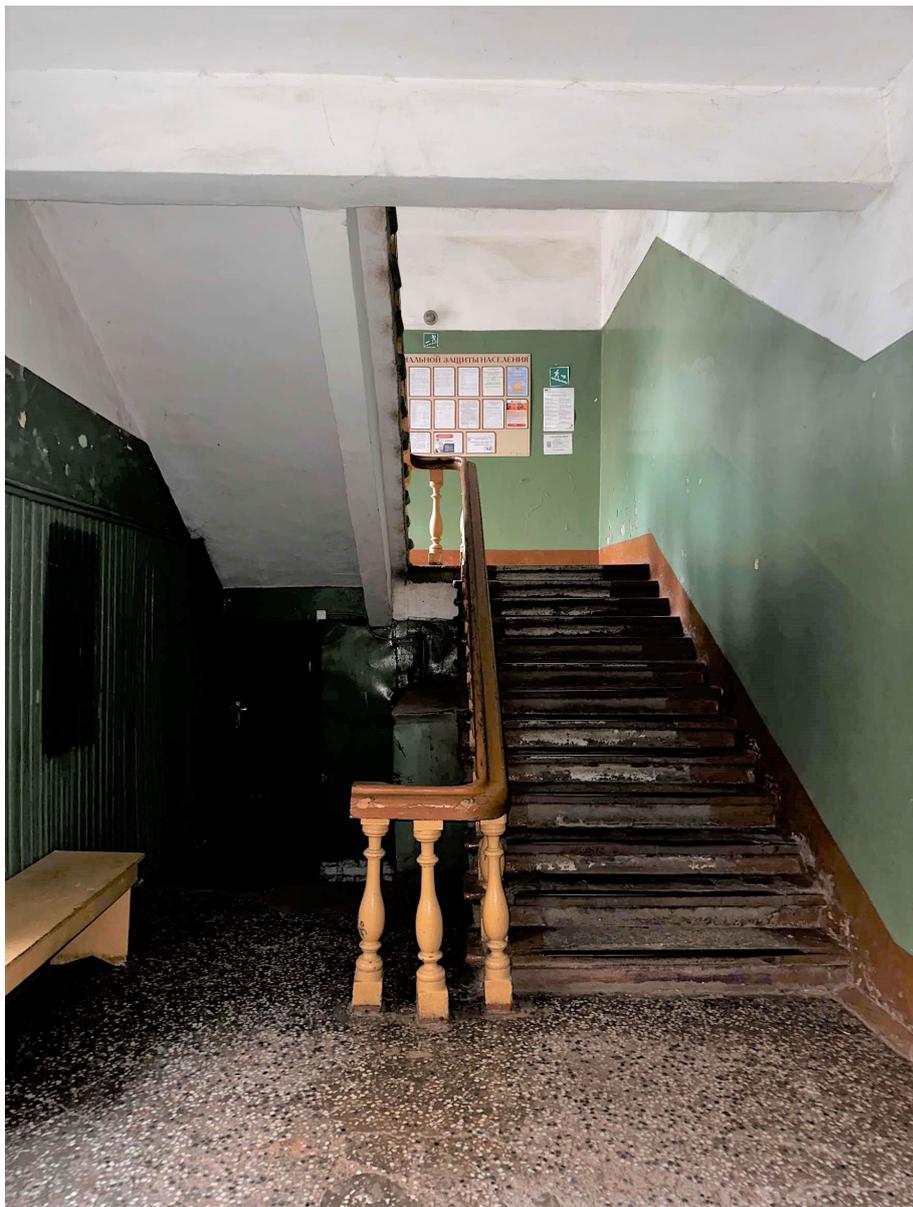


Фото 16. Северное крыло здания. 1-ый этаж. Общий вид лестничной клетки в западной части здания.



Фото 17. Северное крыло здания. Общий вид лестничной клетки в западной части здания с промежуточной площадки (между 1-ым и 2-ым этажами).



Фото 18. Северное крыло здания. Лестничная клетка. 3-ий этаж. Наружная южная стена и потолок.

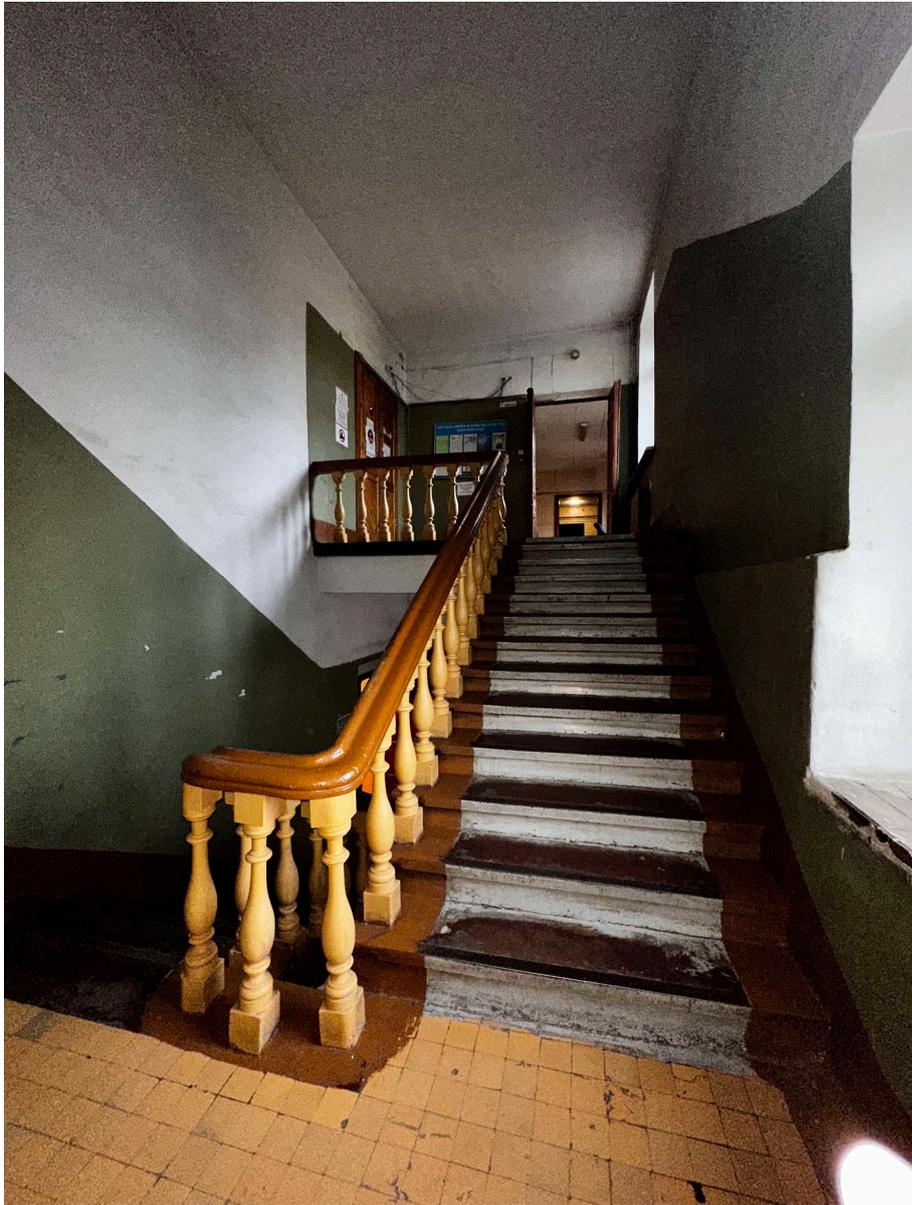


Фото 19. Северное крыло здания. Общий вид лестничной клетки в западной части здания с промежуточной площадки (между 2-ым и 3-им этажами).



Фото 20. 2-ой этаж. Коридор в северном крыле здания.



Фото 21. 2-ой этаж в юго-восточной части здания. Коридор в восточном крыле.



Фото 22. 2-ой этаж. Коридор в восточном крыле здания. Фрагмент деревянной перегородки.



Фото 23. 3-ий этаж. Общий вид коридора северного крыла здания.

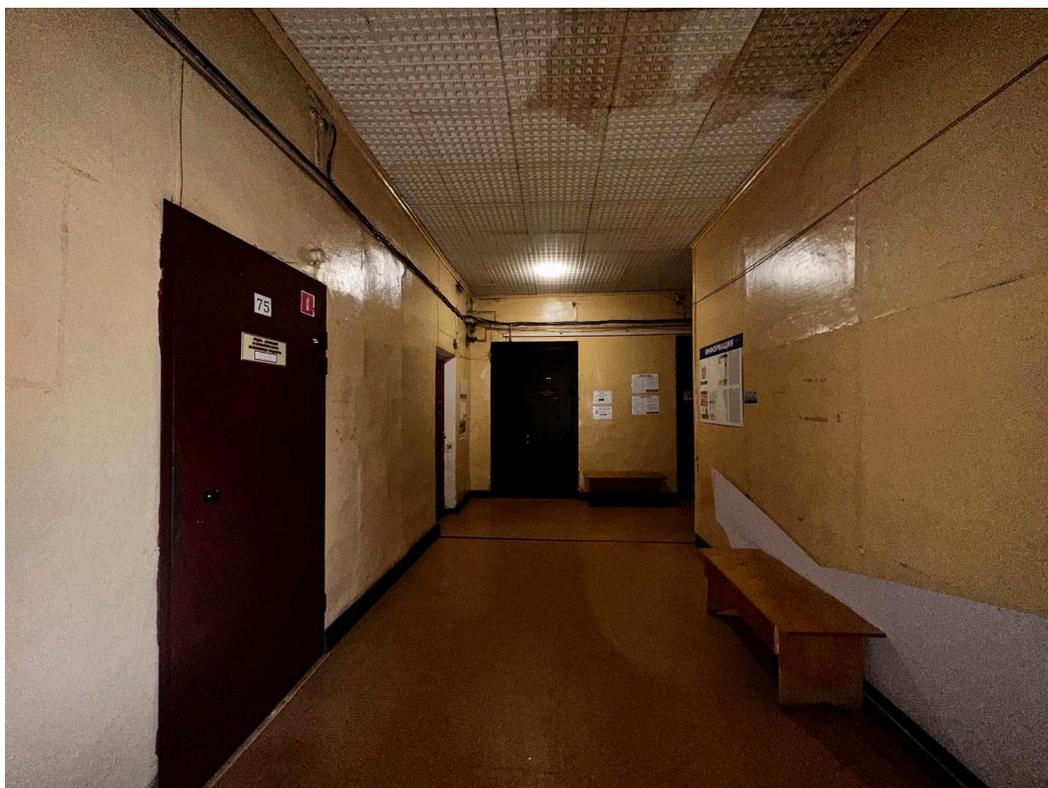


Фото 24. 3-ий этаж. Общий вид центральной части коридора в северо-восточной части здания.

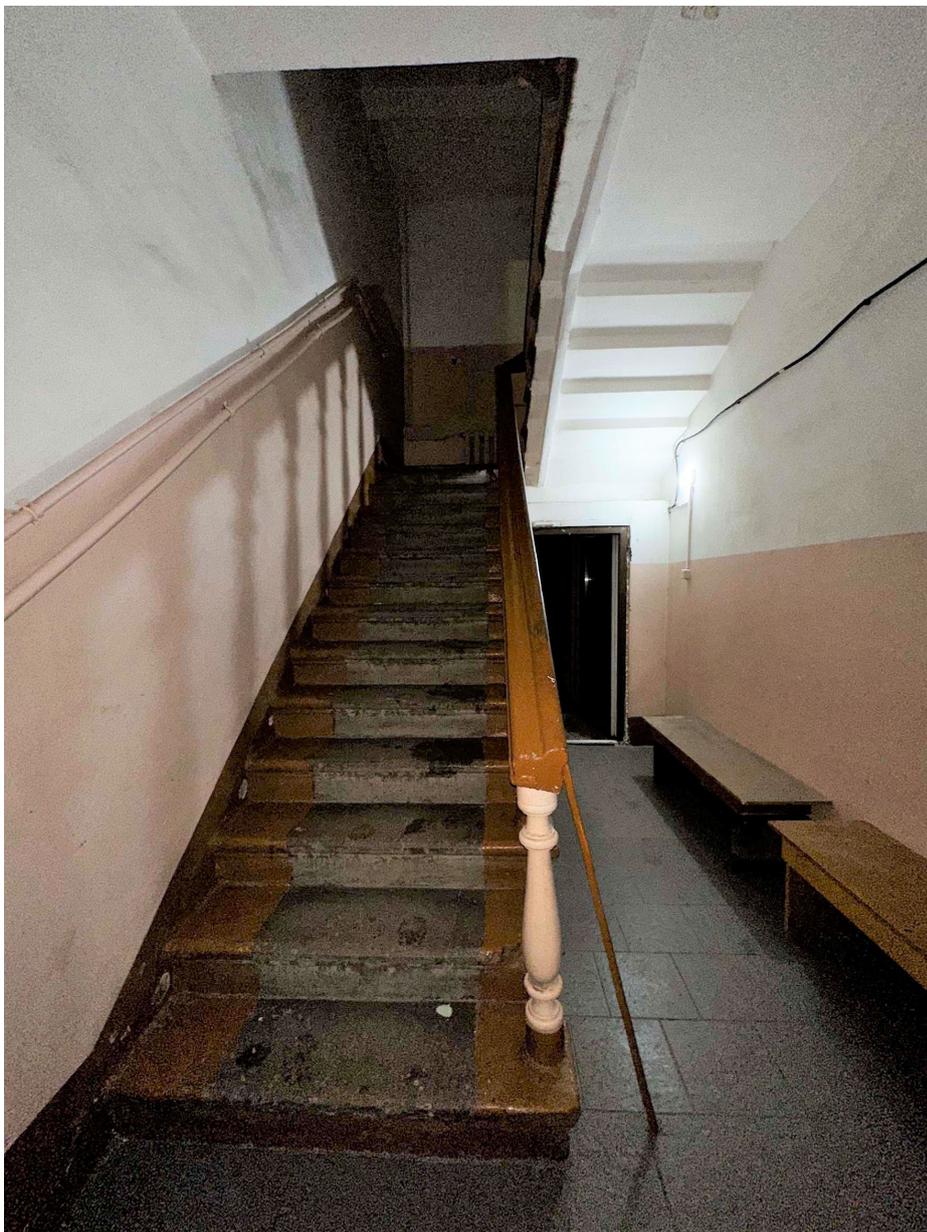


Фото 25. 1-ый этаж. Лестничная клетка в дворовом ризалите.

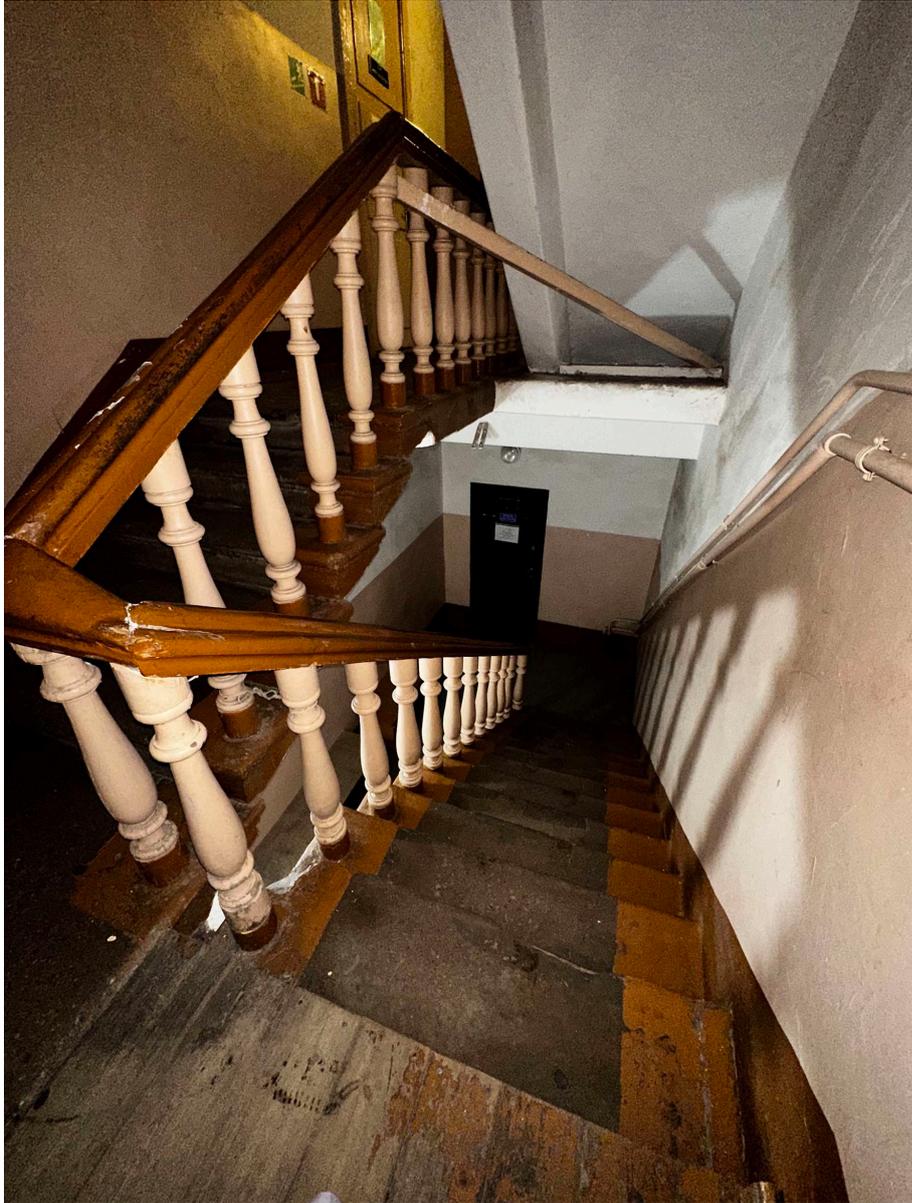


Фото 26. 2-ой этаж. Лестничная клетка в дворовом ризалите.



Фото 27. 3-ий этаж. Лестничная клетка в дворовом ризалите.



Фото 28. Помещение подвала. Плоское железобетонное перекрытие.



Фото 29. Помещение подвала. Кирпичный свод.



Фото 30. Помещение подвала. Кирпичные своды «монье».

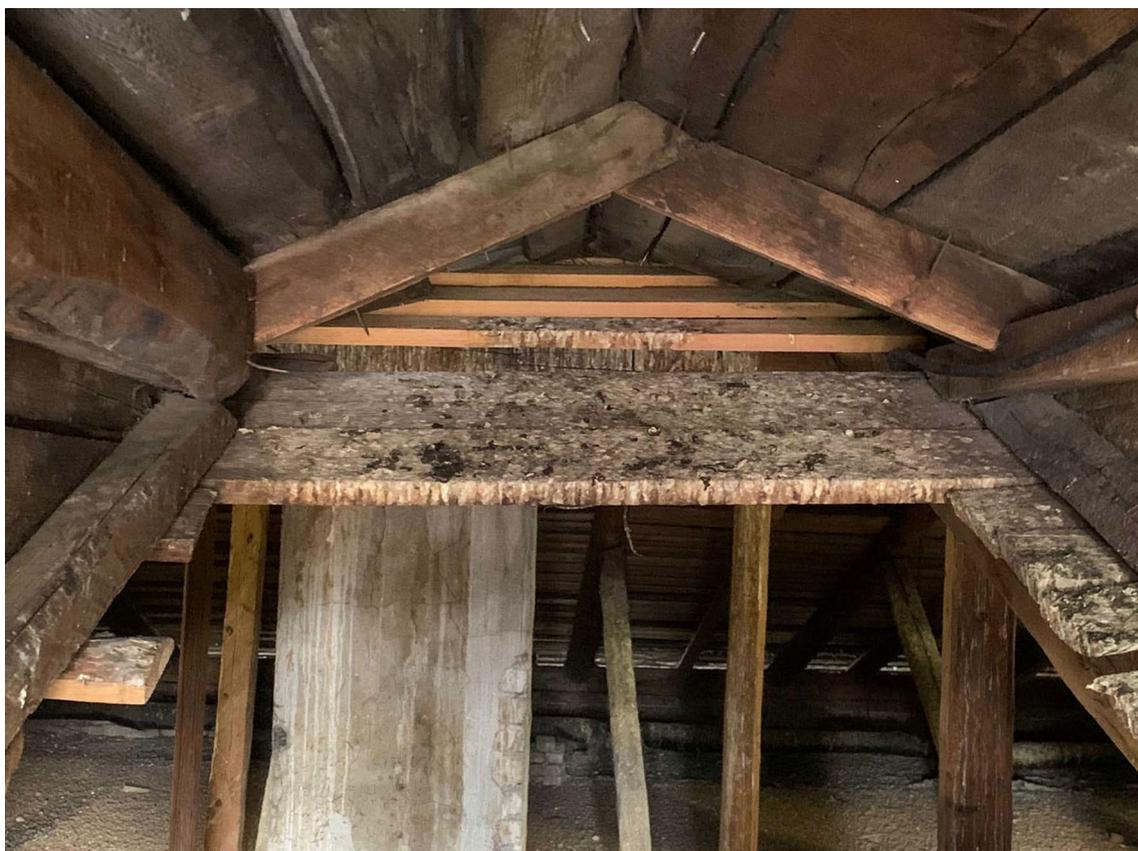


Фото 31. Помещение чердака.



Фото 32. Помещение чердака.



Фото 33. Фрагмент крыши здания с юго-востока.

Иная застройка в квартале



Фото 34. Быший Служебный корпус Дома купца Андреева, пер. Советский, д. 2.



Фото 35. Каменная застройка по пер. Советскому в средней северной части квартала. Слева направо: бывший Служебный корпус Дома купца Андреева, пер. Советский, д. 2; Многоквартирный дом, в котором планируется капитальный ремонт, пер. Советский, д. 4.

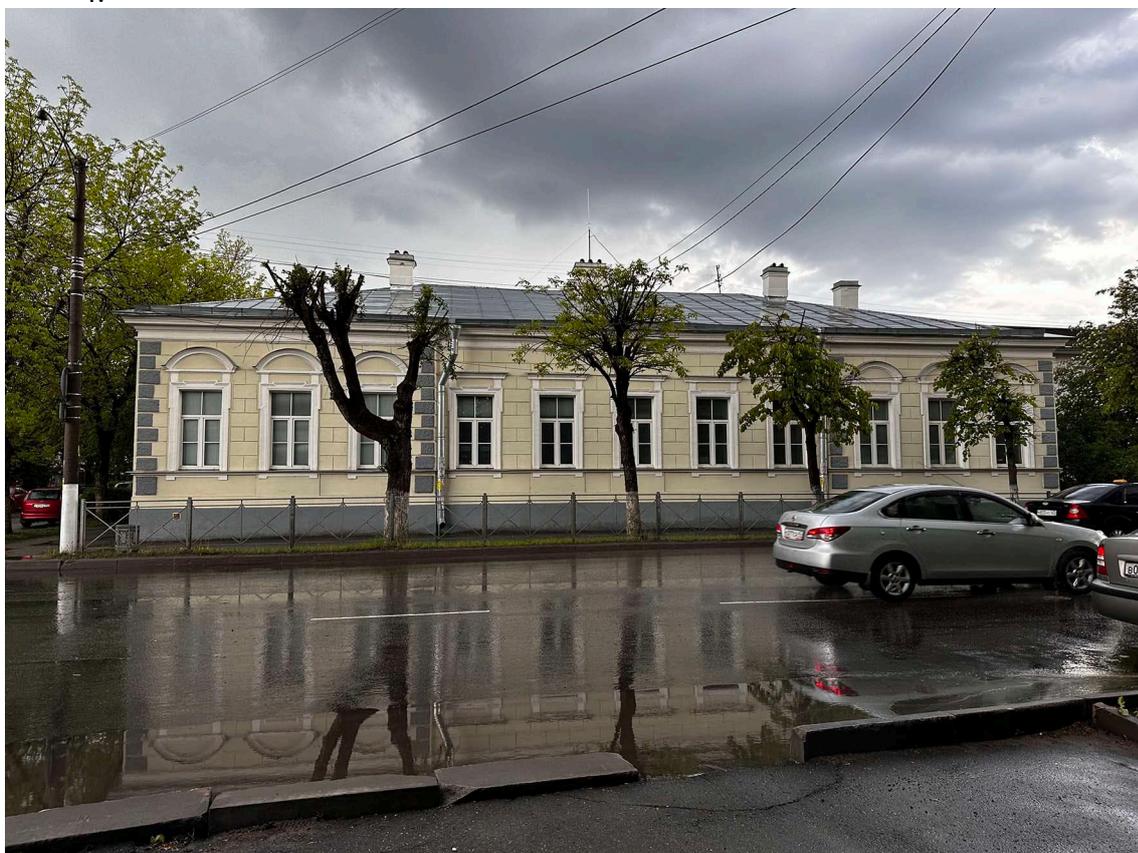


Фото 47. Застройка в северном квартале: Здание бывшего городского управления, 1-ая пол. XIX в., пр. Кирова, д. 69



Фото 48. Застройка в северном квартале: Жилой дом, пер. Советский, д. 3.



Фото 49. Застройка в северном квартале: современный жилой дом, пр. Улицкого, д. 58.



Фото 36. Многоквартирный каменный дом, в котором планируется капитальный ремонт, пер. Советский, д. 4.



Фото 37. Многоквартирный каменный дом, в котором планируется капитальный ремонт, пер. Советский, д. 4.



Фото 38. Многоквартирный каменный дом, в котором планируется капитальный ремонт, пер. Советский, д. 4.



Фото 39. Задний фасад многоквартирного каменного дома, в котором планируется капитальный ремонт, пер. Советский, д. 4.



Фото 40. Застройка по пер. Советскому в северо-западной части квартала. Слева направо: деревянный дом, Советский пер., 8; Жилой каменный дом, Советский пер., 8.



Фото 41. Современное здание Администрации Лужского района. Вид со стороны площади, с юго-востока.

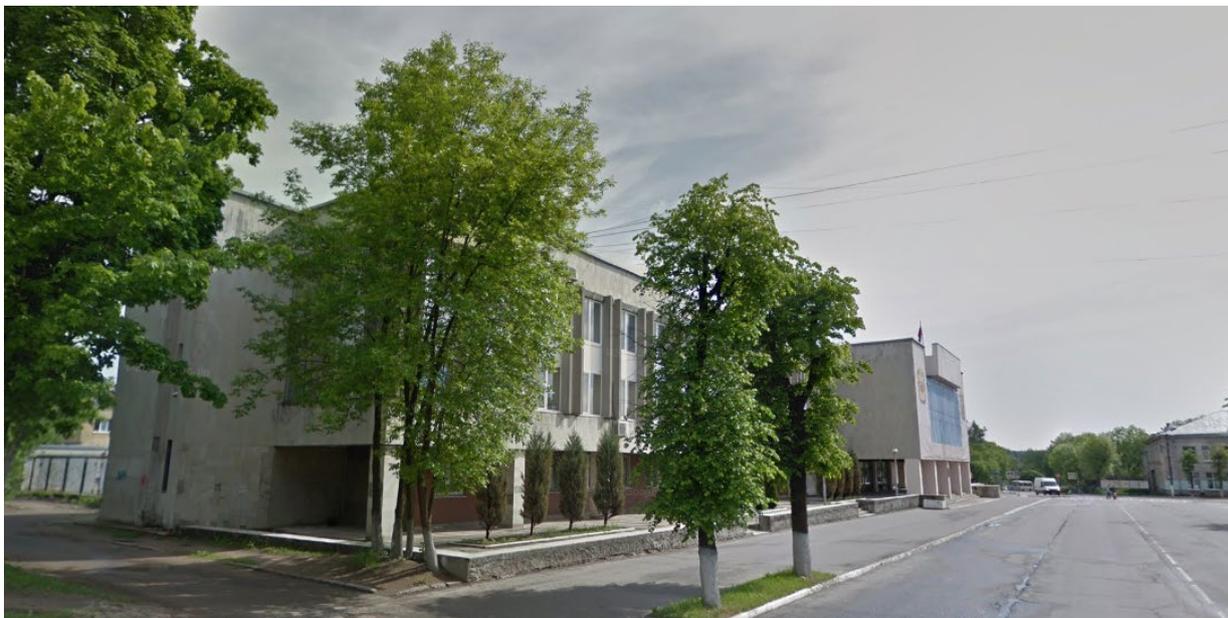


Фото 42. Современное здание Администрации Лужского района. Вид с юго-запада.

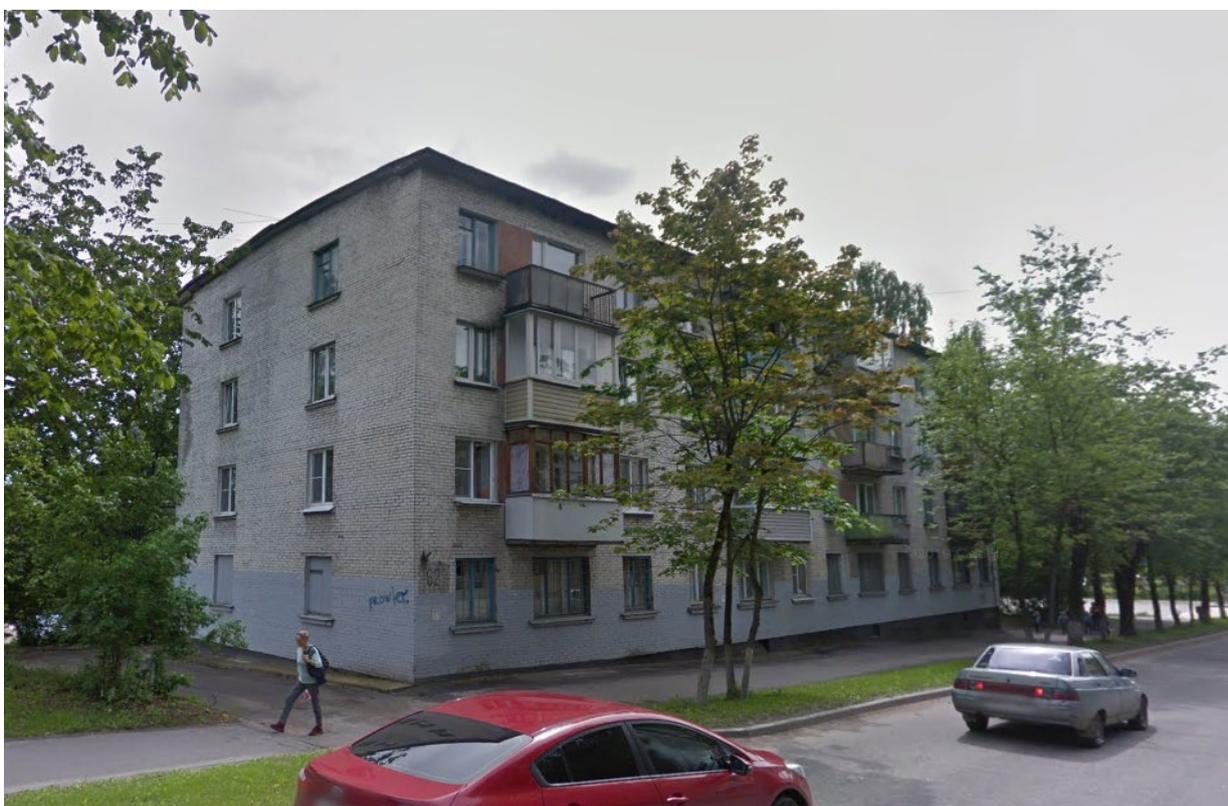


Фото 43. Современный жилой дом, пр. Урицкого, 62.

Окружающая застройка



Фото 44. Застройка по пр. Кирова. Фото с севера.



Фото 45. Здание в соседнем восточном квартале – бывш. Гостиный двор, пр. Кирова, д. 56 .



Фото 46. Воскресенский собор, 1872-1887 гг., пр. Кирова, 54.

5. Характеристика объектов

5.1. Характеристика выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева», Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 71

В восточной части современного квартала, сохранившего исторические границы, ограниченного пр. Кирова, пер. Связи, пр. Урицкого и пер. Советским, расположен земельный участок № 47:29:0103010:13 по адресу: Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 73. В его северо-восточном углу, по красным линиям пр. Кирова и пер. Советского расположен выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева», пр. Кирова, д. 71.

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. на прямоугольном в плане участке и надстроенный в конце 1920-х гг. третьим этажом, в результате чего несколько видоизменился и исказился его первоначальный облик.

На историческом участке в 1896 г. вплотную к дому, по красной линии совр. пер. Советского был пристроен прямоугольный в плане двухэтажный Служебный корпус (совр. пер. Советский, д. 2) в упрощенных формах классицизма. В южной части участка размещались другие служебные и хозяйственные постройки. К началу XX в. здесь был сформирован комплекс городской усадебной застройки с главным жилым домом, служебными и хозяйственными строениями.

В начале 1920-х гг. бывший дом купца Андреева с магазинами и рестораном на 1-ом этаже был муниципализирован. На 1-ом этаже вначале были сохранены магазины, в здании разместилась редакция газеты «Вестник Лужского совета», затем Краеведческий музей. Бывший Служебный дом сохранил свою жилую функцию и был приспособлен под многоквартирный жилой дом.

После надстройки дом в конце 1920-х гг. третьим этажом здание было приспособлено под Лужский Горисполком.

В феврале 1944 г. дом получил серьезные повреждения. В послевоенное время он был отремонтирован и сохранил функцию общественно-административного здания. Помещения занимал Лужский Горисполком.

В 1970-х гг. в доме был проведен капитальный ремонт с частичной перепланировкой помещений и изменением облика фасадов.

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 из комплекса – «Дом купца Андреева», пр. Кирова, д. 71 (приложение 10.4.2).

Исторические границы участка, на котором расположен выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева» утрачены. В настоящее время территорию участка № 47:29:0103010:13 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 технического описания из технического паспорта объекта по адресу, г. Луга, пр. Кирова, д. 71 (приложение 10.1.2): фундаменты – бутовые ленточные; стены – кирпичные; перегородки – дощатые; перекрытия: надпольное – железобетонное, междуэтажное – железобетонное, чердачное – деревянное. Процент износа конструкций составляет 63,65 %.

На основании технического отчета по результатам визуального обследования здания, входящего в состав проектной документации (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») конструктивные и иные элементы следующие:

- *фундаменты*: ленточные бутовые, дефектов на стенах в виде усадочных трещин не обнаружено; предположительно, состояние фундаментов – удовлетворительное;

- *цоколь*: оштукатуренный; имеются многочисленные волосяные трещины, биопоражения, отслоение штукатурки, оголение кирпичной кладки, сколы, локальные участки деструкции кирпича;

- *стены*: кирпичные, оштукатуренные снаружи и изнутри; *перегородки*: деревянные, оштукатуренные по дранке, а также в современном исполнении – каркасные, обшитые гипроком; по наружным стенам наблюдаются загрязнения, намокания штукатурки, биопоражения, утраты; в результате протечек с кровли в помещениях имеются увлажнения верхней части стен и перегородок на 3-ем этаже, биопоражения штукатурки, местами отслоения, деструкция штукатурных слоев и дранки;

- *перекрытия*: подвальные – кирпичные своды и своды «монье», плоские железобетонные; междуэтажные – согласно техническому паспорту здания – плоские железобетонные; чердачное – деревянное по балкам;

- *крыша*: скатная, элементы деревянной стропильной системы частично заменены (имеются локальная деструкция древесины некоторых элементов и биопоражения), покрытие кровли – профилированные металлические листы (имеются механические повреждения, деформации карнизных свесов);

- *водосточная система*: водосточные трубы – современные, металлические; подоконные отливы, отливы карнизов и других выступающих за плоскость фасадов элементов – металлические, корродированы и деформированы;

- *фасады*: оштукатурены и окрашены (штукатурка гладка и под «шубу»), наблюдаются волосяные трещины, увлажнения, загрязнения, локальные утраты штукатурки, деструкция кирпича в верхней части стен);

- *элементы декора*: оштукатурены и окрашены, наблюдаются загрязнения, протечки, намокания, утраты штукатурки (особенно в верхней части стен и на венчающем карнизе), биопоражения;

- *проемы*: расположение историческое, оконные проемы в цоколе заложены; в части проемов заполнения – современные из металлопластика, старые столярные заполнения в неудовлетворительном состоянии;

- *балкон*: состояние аварийное: утраты штукатурки, оголение бетонной плиты и кирпичного подстилающего слоя; кронштейны утрачены, существующие подпорки в виде металлических консолей, зашитых металлическим профлистом.

Согласно ГОСТ 31937-2011 общее состояние конструкций и иных элементов здания оценивается как ограниченно работоспособное (III категория технического состояния).

На основании технического обследования были даны рекомендации по ремонту фасадов и крыши объекта культурного наследия.

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 10.4.1).

Предполагаемые строительные работы по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома по пер. Советскому, д. 4, в связи с тем, что в промежутке между ними находится еще одно здание (пер. Советский, д. 2, не могут повлиять на конструктивные надежные характеристики объекта культурного наследия. Объекты расположены друг от друга на расстоянии 29,70 м. Объект культурного наследия не попадает в зону влияния строительных работ при капитальном ремонте другого здания. Любые виды работ во время капитального ремонта многоквартирного дома не могут оказать негативного воздействия на объект культурного наследия и создать дополнительных повреждений его конструктивным элементам.

Объект культурного наследия находится за пределами зоны возможного влияния предполагаемого капитального ремонта другого здания.

5.2. Характеристика объекта - многоквартирного дома, Ленинградская область, Лужский муниципальный район, г. Луга, пер. Советский, д. 4

Здание представляет собой историческое двухэтажное с подвалом, прямоугольное в плане, построенное в конце XIX в. по красной линии Воскресенского переулка (пер. Советский), вплотную к Служебному корпусу дома купца Виноградова (пер. Советский, д. 2). Фасады дома были 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.

Предположительно, в 1910-х гг. оно было реконструировано с изменением облика правой части лицевого фасада за счет устройства витринного проема, совмещенного с дверным проемом, и расширения оконного проема над ним на 2-ом этаже.

После 1918 г. здание было полностью приспособлено под жилой дом. Дверной проем со стороны лицевого фасада был ликвидирован. Новый проем был устроен на западном боковом фасаде после упразднения частной собственности земельных участков и зданий, и образованию в северо-западной части современного квартала проезда на единую дворовую территорию (приложение 12).

Сведений о повреждениях дома в 1941 и 1944 гг. не обнаружено, но судя по дальнейшим исследованиям, при которых выявлено, что при послевоенном капитальном ремонте появились плоские железобетонные перекрытия, можно предположить с большой долей вероятности, что здание получило серьезные повреждения во время боевых действий. Скорее всего, в доме был проведен капитальный ремонт с заменой деревянных перекрытий на железобетонные и перепланировка помещений. Лицевой кирпичный фасад был окрашен, остальные фасады гладко оштукатурены.

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 (Р. 6, Т. 6.1; Р. 7, Т. 7.1, Р. 8, Т. 8.1), а также внутридомовым сетям электроснабжения, теплоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения (Р. 1, Т. 1.1; Р. 2, Т. 2.1; Р. 3, Т. 3.1; Р. 4, Т. 4.1; Р. 5, Т. 5.1) требуется капитальный ремонт фасадов, помещений подвала, фундаментов и перечисленных выше систем коммуникаций.

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

Результаты технических обследований выявили следующее:

ФАСАД (Р. 7., Т. 7.1): состояние – ограниченно работоспособное.

Наблюдаются: намокание наружных кирпичных стен, следы локального ремонта, трещины в кладке, разрушения штукатурки и окрасочных слоев, деструкция штукатурки и кирпичной кладки. Заполнения оконных проемов из металлопластика. Отливы – металлические, деформированы, поражены ржавчиной. Дверь – металлическая (коррозия металла, неплотное примыкание полотен к откосам проема). Козырьки над входами – металлические, подвержены коррозии, листы деформированы, имеются биопоражения на поверхности металла. Деревянные элементы деструктивированы, имеют биопоражения. Крыша – деревянная стропильная система, покрытие – металлическое (карнизные свесы без обшивки). Состояние цоколя – ограниченно работоспособное.

Состояние входных бетонных площадок – работоспособное. Прямок – кирпичный, кладка деструктивирована; ступени прямка – бетонные (следы биопоражения, разрушение защитного слоя бетона), состояние ограниченно работоспособное.

Отмостка – асфальтовая, частично отсутствует (отсутствует нормативный уклон, подтопление входной площадки); состояние ограниченно работоспособное.

Основные дефекты и повреждения появились в результате долгой эксплуатации здания и влияния атмосферных осадков.

ФУНДАМЕНТ (Р. 8, Т. 8.1): ленточный бутовый, общее состояние – ограниченно работоспособное (отсутствие гидроизоляции, вымывание раствора из швов, локальные разрушения защитного слоя фундаментов).

ПОМЕЩЕНИЯ ПОДВАЛА (Р. 6, Т. 6.1): общее состояние конструкций – ограниченно работоспособное; особых признаков снижения несущей способности не выявлено.

Несущие стены – кирпичные; имеются замачивания стен, выветривание раствора из швов, деструкция кладки и штукатурных слоев, высолы. Перекрытие – сборные железобетонные плиты по металлическим балкам; наблюдаются разрушение швов, коррозия балок (состояние – работоспособное). Полы – бетонные, гидроизоляция отсутствует (состояние – работоспособное).

ВНУТРИДОМОВЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ:

Электроснабжение (Р. 1, Т.1.1): оборудование и материалы физически изношены и устарели, не соответствуют современным нормативам; оборудование щитов и электроустановочные изделия повреждены либо отсутствуют; молниезащита и повторное заземление отсутствуют. Физический износ более 80 %.

Теплоснабжение (Р. 2, Т. 2.1): система однетрубная стояковая, не соответствуют современным нормативам. Общий физический износ 85 %.

Холодное водоснабжение (Р. 3, Т. 3.1): система – тупиковая с нижней разводкой (имеются ослабления соединения элементов, течи, повреждения арматуры, коррозия элементов). Общий физический износ – 71 %.

Горячее водоснабжение (Р. 4, Т. 4.1): система – тупиковая с нижней разводкой (ослабление отдельных соединений элементов, течи, частичная неисправность системы). Физический износ составляет 62 %.

Водоотведение (Р. 5, Т. 5.1): система – самотечная (ослабления мест присоединения приборов, течи, неисправность системы). Физический износ – 63 %.

5.3. Характеристика окружающей застройки по пр. Кирова и пер. Советскому

В настоящее время остальная окружающая застройка включает в себя разновысотные, разностилевые исторические здания конца XVIII и конца XIX вв., послевоенные и современные строения и многоэтажные каменные жилые дома (приложение 12).

На территории квартала, в котором расположены выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева», пр. Кирова, д. 71, и объект капитального ремонта по пер. Советскому, д. 4, находятся еще два исторических здания, не являющихся объектами культурного наследия: дом по пер. Советскому, 2, - каменный двухэтажный бывший Служебный корпус дома купца Андреева, и двухэтажное каменное здание по пер. Советскому, 10, - Особняк купцов Савельевых. В юго-западной части квартала расположен четырехэтажный каменный жилой дом (1970-е гг.), в юго-восточной части – Г-образное в плане, состоящее из нескольких корпусов, трехэтажное административное здание (пр. Кирова, д. 73; в настоящее время в нем размещены Администрации Лужского района, Юридический сектор и ЗАГС).

В соседнем квартале, 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 находится современная площадь Мира с домом Культуры. В соседнем западном квартале размещаются современные каменные, четырехэтажные жилые дома и частично сохранившиеся исторические постройки (не являются объектами культурного наследия). В северном квартале также находятся каменные жилые дома постройки 1970-х гг., исторические здания, часть из которых являются объектами культурного наследия. Один из них расположен в юго-восточном углу квартала, напротив Дома купца Андреева, - одноэтажное каменное Здание бывшего городского управления (1-ая половина XIX в.). Участок архитектурного ансамбля пр. Кирова к северу от рассматриваемого квартала представлен малоэтажными (одно,- и двухэтажными) каменными зданиями конца XIX в. и домами послевоенной постройки.

6. Общие сведения

Территория земельного участка № 47:29:0103010:13 по адресу: Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 73, на котором расположен выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева», г. Луга, пр. Кирова, д. 71, и земельного участка № 47:29:0103010:1466, на котором размещается многоквартирный жилой дом, г. Луга, пер. Советский, д. 4, предназначенный для капитального ремонта, находится в центральной части г. Луги, с западной стороны от р. Луга (приложение 12).

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 имеет Г-образную сложную в плане конфигурацию (приложение 10.5.1). Его границы: *восточная* – слегка криволинейная, по красной линии пр. Кирова, частично проходящая вдоль западного уличного фасада исследуемого объекта культурного наследия; *южная* – прямая, по красной линии пер. Связи; *западная* – ступенчато криволинейная, межквартальная; *северная* – криволинейная, частично проходящая по красной линии пер. Советского вдоль северного уличного фасада исследуемого объекта культурного наследия.

Участок № 47:29:0103010:1466 имеет сложный план в виде «восьмерки» с прямыми углами (приложение 10.5.2). Его северная граница проходит по красной линии пер. Советского, вдоль северного лицевого фасада дома № 4, остальные границы имеют криволинейную конфигурацию и являются межквартальными.

Между восточной границей участка № 1466 и западной границей участка № 13 расположен участок, на котором находится историческое здание по адресу: г. Луга, пер. Советский, д. 2. Сведений об этом земельном участке в кадастровом реестре отсутствуют.

Согласно письму Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-09-1689/2023-0-1 от 03.04.2023 г. (приложение 10.4.1) сведения об объекте по пер. Советскому, 4, предназначенного для капитального ремонта, как объекте культурного наследия, отсутствуют.

Сведения о здании, расположенном по пер. Советскому, 2 (исторический Служебный корпус бывшего дома купца Андреева), как об объекте культурного наследия, выявленном объекте культурного наследия либо объекте, обладающем признаками объекта культурного наследия, не выявлены. В перечне выявленных объектов культурного наследия данный объект отсутствует. На основании письма Госоргана археологические изыскания на обоих участках не требуются.

Согласно письму Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-09-4630/2023-0-1 от 05.07.2023 г. (приложение 10.4.2) границы территории и предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева», Ленинградская область, г. Луга, пр. Кирова, д. 71, не утверждены.

Зоны охраны объектов культурного наследия г. Луги Ленинградской области не определены. Проект зон охраны не разработан. Соответственно, рекомендуемые режимы использования земель на территории исторической части г. Луги отсутствуют.

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).

Здание «Многоквартирный дом» по адресу: г. Луга, пер. Советский, д. 4, расположен в непосредственной близости от выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева», г. Луга, пр. Кирова, д. 71 (приложение 11.2).

Согласно статьям 23, 23.1 «Правил землепользования и застройки муниципального образования «Лужское городское поселение Лужского муниципального района Ленинградской области» на оба объекта распространяются и сохраняются без изменений градостроительные регламенты зоны размещения объектов социального, коммунально-бытового, делового, общественного и коммерческого назначения (О), а именно виды разрешенного строительства:

- «общественное управление» - размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления;
- «деловое управление» - размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг;
- «социальное обслуживание» - размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи;
- «общественное питание» - размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);
- «магазины» - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м;

а также условно-разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- «блокированная жилая застройка» - размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами...;
- «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» - Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный).

Существующие объемы и облики выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева», г. Луга, пр. Кирова, д. 71, и многоквартирного жилого дома, предназначенного для капитального ремонта, расположенного по адресу: г. Луга, пер. Советский, д. 4, сохраняются без изменений.

Настоящий раздел входит 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».

6.1. Физико-географические условия

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

Характеристика района капитального ремонта: умеренно-континентальный климат с неустойчивым режимом погоды, относящийся ко II подрайону 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 территории района протекает р. Луга и ее притоки Оредеж, Саба и Ящера. В районе много озёр, крупнейшие - Вяле, Врево, Черемнецкое. С запада бассейн р. Луга граничит с бассейном р. Нарвы и с востока – р. Невы. Характерным для строения гидрографической сети является обилие мелких рек. Значительная часть района заболочена.

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

6.2. Геологическое строение

Территория земельных 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.

На данной территории 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 разделу проектной документации «Отчет по проведению обследования технического состояния фундамента» (Р. 8, Т. 8.1 (шифр 2023-51-156-АС4.ТО) в геологическом строении участка в пределах глубины 2.100 м принимает участие 2-ая категория грунтов: легкие суглинки, гравий, супеси со строительным мусором (песок, щебень).

6.3. Опасные геологические процессы

Площадка земельных 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.

6.4. Гидрогеографические и гидрогеологические условия

Гидрогеографическая сеть района принадлежит бассейну р. Луга и рек южного побережья Финского залива. Характерной особенностью является повышенное грунтовое питание. Реки принадлежат к типу равнинных, характеризующихся небольшими падениями (0.2 – 0.4 м на 1 км).

6.5. 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, не представлены (приложение 10.4.1).

На земельном участке № 47:29:0103010:1466, на котором расположено здание по пер. Советскому, д.4, одним из видов работ, относящихся к земляным и землеустроительным, являются работы по ремонту фундаментов и отмостки дома.

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. Проектируемые мероприятия в целом

На земельном участке № 47:29:-1-3010:1466 по адресу: г. Луга, пер. Советский, д. 4, расположен единственный объект – многоквартирный дом. Его историческая объемно-пространственная структура сохранена. Остальная территория участка свободна от застройки, объекты капитального строительства и иные объекты культурного наследия на нем отсутствуют.

Здание – существующее. Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Лужское городское поселение Лужского муниципального района Ленинградской области» от 2020 г. земельный 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).

При капитальном ремонте дома его функциональное назначение как жилой дом, а также существующий объем и облик сохраняются без изменений.

Проектная документация «Капитальный ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, г. Луга, пер. Советский, д. 4» разработана в связи с необходимостью ремонта фасадов, фундаментов, подвальных помещений и внутридомовых сетей коммуникаций.

Проектная документация разработана в соответствии с действующими на территории Российской Федерации требованиями строительных норм и правил для жилых зданий и обеспечивает безопасную эксплуатацию здания при соблюдении предусмотренных данной документацией мероприятий.

Проектные решения учитывают инженерно-геологические условия; физико-механические свойства грунтов основания здания; существующий рельеф местности; обеспечивают поверхностный водоотвод, отчеты по проведению обследования технического состояния систем электроснабжения и системы автоматической противопожарной защиты (Р. 1, Т. 1.1 (шифр 2023-51-01-ЭС.ТО); системы теплоснабжения (Р. 2, Т. 2.1 (шифр 2023-51-03-ОВ.ТО); системы холодного водоснабжения Р. 3, Т. 3.1 (шифр 2023-51-06-ВК1.ТО); системы горячего водоснабжения (Р. 4, Т. 4.1 (шифр 2023-51-08-ВК2.ТО); системы водоотведения (Р. 5, Т. 5.1 (шифр 2023-51-10-ВК3.ТО); подвальных помещений (Р. 6, Т. 6.1 (шифр 2023-51-12-АС3.ТО); фасада (Р. 7, Т. 7.1 (шифр 2023-51-14-АС1.ТО); фундамента (Р. 8, Т. 8.1 (шифр 2023-51-16-АС4.ТО).

В проекте учтены сведения об отсутствии на земельном участке, на котором расположен объект капитального ремонта, каких-либо объектов культурного наследия и объектов,

обладающих признаками объекта культурного наследия, а также сведения о нахождении в непосредственной близости от участка капитального ремонта здания по пер. Советскому, д. 4, выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева», пр. Кирова, д. 71 (приложение 10.4). На основании последних, упомянутых сведений выполнен Том 9.1 в разделе 9 проектной документации «Технический отчет по результатам обследования выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева», Ленинградская область, Лужский муниципальный район, г. Луга, пр. Кирова, 71.

В здании, расположенном по адресу: г. Луга, пер. Советский, д. 4, планируется капитальный ремонт фасадов, фундаментов, подвальных помещений и внутридомовых сетей коммуникаций, включаемых электроснабжение, систему автоматической противопожарной защиты, теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение и водоотведение.

Для этого в проектной документации разработаны следующие разделы:

Раздел 1. Внутридомовая инженерная система электроснабжения: 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 2.2. 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 3.2. 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 4.2. 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 5.2. 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 6.2. 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 7.2. Ремонт фасада (шифр 2023-51-14-АС1); Том 7.3. Проект организации капитального ремонта фасада (шифр 2023-51-14-АС1.ПОКР);

Раздел 8. Фундаменты: Том 8.2. Ремонт фундамента (шифр 2023-51-16-АС4); Том 8.3. Проект организации капитального ремонта фундамента (шифр 2023-51-16-АС4.ПОКР).

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

Продолжительность строительных работ по капитальному ремонту здания определяется, исходя из объемов осуществляемых работ, их трудоемкости и технологической последовательности. Во внимание принимаются нормы продолжительности ремонта согласно строительным нормам и правилам, учитываются конкретные особенности и условия производства работ.

Строительная площадка объекта капитального ремонта расположена в дворовой части земельного участка № 47:29:0103010:1466, к юго-западу от дома по пер. Советскому, д. 4. Восточная граница строительной площадки расположена на расстоянии 55.00 м от западного фасада дворового ризалита выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева», пр. Кирова, д. 71.

Помимо этого, между двумя зданиями по красной линии пер. Советского расположен дом длиной 29.7 м (пер. Советский, д. 2). Во дворе строительную площадку отделяет от дворовой территории объекта культурного наследия размещенный вдоль общего отрезка границы участков одноэтажный каменный сарай длиной 37.3 м и шириной 8.15 м.

Снабжение строительной площадки необходимыми строительными конструкциями, материалами и оборудованием предусмотрено поставщиками от предприятий, расположенных в Лужском районе, Ленинградской области и г. Санкт-Петербурге, централизованной доставкой автомобильным специализированным транспортом.

Транспортная схема доставки строительных конструкций, материалов и оборудования, а также вывоз со строительной площадки строительного мусора и бытовых отходов осуществляется автотранспортом, движение которого предусмотрено со стороны пер. Советского.

Строительные работы производятся в один технологический этап, разделенный на подготовительный и основной периоды, и 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 участка капитального ремонта здания и попадающего в зону возможного влияния строительства.

Последовательность работ:

1) Подготовительный период:

- 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 (электроснабжение, 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 период (капитальный ремонт многоквартирного дома):

ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ (Р. 1): 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.

ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ. УСТАНОВКА ПУ И УУ (Р. 2): слив системы теплоснабжения, демонтаж существующих трубопроводов; монтаж новых трубопроводов, стояков, поквартирных разводов, узла учета тепловой энергии; пусконаладочные работы с испытанием новой системы.

ХОЛОДНОЕ И ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ (Р.3 и Р.4). **ВОДООТВЕДЕНИЕ** (Р. 5): слив систем водоснабжения; демонтаж существующих трубопроводов; монтаж новых

трубопроводов с заменой арматуры, стояков, поквартирных разводов; пусконаладочные работы с испытанием новых систем.

ПОДВАЛЬНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ (Р. 6): ремонт полов с устройством гидроизоляции; ремонт стен и перекрытий с инъектированием трещин, заделкой швов, оштукатуриванием с последующей окраской; установка новых дверных блоков.

ФАСАДЫ (Р. 7): ремонтные работы включают: ремонт цоколя, козырьков; устройство новых оконных и дверных заполнений; ремонт кирпичной кладки (в т.ч. усиление перемычек, инъектирование трещин), штукатурки фасадов с последующей окраской; установка новой водосточной системы с креплением ее к фасадным стенам; замена входных площадок.

ФУНДАМЕНТ (Р. 8): ремонт конструкций с устройством гидроизоляции; выполнение новой бетонной отмостки.

Мониторинг технического состояния объекта культурного наследия

Работы по капитальному ремонту многоквартирного дома по адресу: г. Луга, пер. Советский, 4, ведутся в исторической части города, в условиях стесненной городской застройки. Здание находится в одном квартале и в непосредственной близости от выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева», пр. Кирова, д. 71.

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 по красной линии пер. Советского размещается двухэтажный жилой дом по пер. Советскому, д. 2 длиной 29.70 м. Объект культурного наследия также огражден от планируемой в дворовой части участка по пер. Советскому, д. 4, строительной площадки дворовым одноэтажным кирпичным сараем/гаражом, являющимся преградой между участками (приложения 12, 13). Расстояние от объекта культурного наследия до строительной площадки составляет 55.00 м.

Для контроля технического состояния расположенного в непосредственной близости объекта культурного наследия, иных исторических зданий в окружающей застройке и своевременного принятия мер по устранению возникающих негативных факторов, ведущих к их ухудшению, для обеспечения безопасного функционирования объектов и т.д., проводятся мероприятия по мониторингу их технического состояния на протяжении всего периода строительных работ – мероприятия по динамическому и геотехническому мониторингу за их состоянием, 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 ремонтных работ 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 дома по пер. Советскому, д. 4, а также в зоне возможного влияния при проведении работ, проводится в срочном режиме и продолжается в течение всего периода капитального ремонта 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.

Программа ведения мониторинга в обязательном порядке согласовывается и корректируется в процессе строительных работ (работ по капитальному ремонту дома по пер. Советскому, д. 4) с Заказчиком работ и Комитетом по сохранению культурного наследия Ленинградской области.

9. Обеспечение сохранности объекта культурного наследия

9.1. 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

Работы по капитальному ремонту многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Луга, пер. Советский, д. 4, и находящегося в непосредственной близости от выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева», пр. Кирова, д. 71, ведутся непосредственно на территории отведенного земельного участка № 47:29:0103010:1466, вне территории объекта культурного наследия.

В границах земельного участка № 47:29:0103010:1466 планируются строительные работы по капитальному ремонту существующего здания. Отведенный под строительную площадку участок расположен непосредственно в границах участка по пер. Советскому, 4, в его юго-западной части (приложения 13, 14).

При работах по капитальному ремонту предусмотрено производство работ, не создающих разрушающие динамические и вибрационные нагрузки на объект культурного наследия «Дом купца Андреева», пр. Кирова, д. 71, находящийся в непосредственной близости от участка капитального ремонта здания по пер. Советскому, д. 4, и попадающий в зону возможного влияния при ремонтных работах на него (приложение 14).

Объект культурного наследия по пр. Кирова, д. 71, находится за пределами зоны возможного влияния капитального ремонта здания по пер. Советскому, д. 4. Преградами между двумя объектами являются: двухэтажный каменный дом по пер. Советскому, д. 2, длиной 29.70 м и одноэтажный каменный сарай/гараж длиной 37.00 м, расположенный в дворовой части участка № 47:29:0103010:13, вдоль его криволинейной западной границы (приложения 13, 14).

Предмет охраны и территория объекта культурного наследия не определены и не утверждены. Согласно статье 16.1, подпункту 5 (2-ой абзац) Федерального закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. выявленный объект культурного наследия в любом случае подлежит государственной охране в соответствии с ФЗ № 73-ФЗ до принятия решения о включении его в реестр либо отказе во включении его в реестр.

Объект культурного наследия подлежит сохранению, меры направлены на обеспечение его физической сохранности и историко-культурной ценности.

Так как объект «Дом купца Андреева», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, д. 71, является выявленным объектом культурного наследия, то в любом случае основными и определенными особенностями объекта культурного наследия, подлежащие обязательному сохранению и являющиеся подлинными и ценными элементами объекта культурного наследия, являются:

- *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.*

Объект капитального ремонта – существующий Многоквартирный дом по пер. Советскому, д. 4, размещается в западной части исторического квартала и не соприкасается с объектом культурного наследия за счет того, что между ними расположен еще один двухэтажный каменный дом.

Работы по капитальному ремонту дома, включающие ремонт фасадов, фундаментов, подвальных помещений и внутридомовых сетей коммуникаций, не повлияют на несущие способности конструктивных элементов расположенного в непосредственной близости объекта культурного наследия. При ремонтных работах по жилому дому обязательно проводится мониторинг технического состояния находящегося в непосредственной близости объекта культурного наследия.

Планируемые работы по капитальному ремонту Многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Луга, пер. Советский, д. 4, не повлияют на рассматриваемый объект культурного наследия, и не создадут угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения.

На основании вышеперечисленного, можно сделать вывод, что 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.

9.2. Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия

В результате того, что капитальный ремонт осуществляется на существующем объекте - многоквартирном доме, на отведенной территории земельного участка по адресу: г. Луга, пер. Советский, д.4, при проектировании учтено проведение ремонтных работ, необходимых для функционирования данного жилого дома (ремонт фасадов, помещений подвала, фундаментов и внутридомовых инженерных сетей) при условии сохранения существующих окружающих объект капитального строительства объектов, включая выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева», пр. Кирова, д. 71, а также остальных исторических и иных объектов в окружающей среде, расположенных в непосредственной близости от участка капитального ремонта.

В связи с тем, что выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева», г. Луга, пр. Кирова, д. 71 расположен в непосредственной близости от участка капитального ремонта жилого дома по пер. Советскому, д. 4. Но, несмотря на то, что он отделен от участка строительства двухэтажным зданием по пер. Советскому, д. 2, а также от строительной площадки каменным одноэтажным сараем, разработаны меры по обеспечению его сохранности:

а) ведение землеустроительных, земляных, строительных, хозяйственных и дорожных работ осуществлять исключительно в многоквартирном доме по адресу: пер. Советский, д. 4, и в границах отвода земельного участка № 47:29:0103010:1466 по тому же адресу.

б) осуществление ведения работ капитального ремонта жилого дома вне территории объекта культурного наследия с недопущением ведения каких-либо работ на его участке;

в) исключение отрицательных воздействий на несущие конструкции объекта культурного наследия и других объектов, расположенных в непосредственной близости от объекта капитального ремонта при работах по капитальному ремонту здания по пер. Советскому, д. 4 (применение оборудования при капитальном ремонте здания, не оказывающего динамические и вибрационные воздействия на конструкции объекта культурного наследия);

г) исключение складирования строительных материалов и отходов рядом с объектом культурного наследия, т.е. организация мест складирования 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;

д) в обязательном порядке проведение контроля технического состояния объекта культурного наследия и своевременное принятие мер по устранению возникающих негативных факторов, ведущих к его ухудшению.

е) для обеспечения безопасного функционирования объекта культурного наследия, расположенного в непосредственной близости от участка капитального ремонта здания по пер. Советскому, д. 4, и попадающего в зону возможного влияния на него при ремонтных работах в соответствии с ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования» обязательное проведение **мониторинга технического состояния его конструкций**.

Мониторинг технического состояния включает в себя геотехнические наблюдения и контроль за поведением оснований, фундаментов и несущих конструкций объекта с инструментальным наблюдением за деформациями (осадками, кренами, углами поворота, горизонтальными перемещениями), и в случае выявления негативных признаков, выполняются работы по быстрому устранению причин деформаций.

При мониторинге обследования несущих конструкций объекта культурного наследия необходимо руководствоваться требованиями ГОСТ Р 55567-2013 *«Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»*.

В случае обнаружения признаков деформаций осадочного характера на конструкциях объекта культурного наследия, работы на строительной площадке немедленно прекращаются до выяснения причин возникновения деформаций, принятия решений о возобновлении работ с обязательным выполнением мероприятий, исключающих деформации объектов в дальнейшем.

«В случае угрозы нарушения целостности и сохранности объекта культурного наследия движение транспортных средств на территории данного объекта или в зонах охраны ... запрещается в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации» (ст. 38 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»).

ж) осуществление движения транспортных средств, используемых для строительных работ, рядом с объектом культурного наследия.

з) осуществление хранения и стоянки транспортных средств, складирование строительных материалов вдалеке от объекта культурного наследия. Складирование вблизи с ним не допустимо. В связи с этим складирование всего технического оборудования, строительных материалов и т.д. размещается на земельном участке, отведенном под дом капитального ремонта и строительную площадку.

Все землеустроительные, земляные, строительные, хозяйственные и дорожные работы осуществляются только на отведенном под застройку земельном участке. Организация проезда строительной техники и подвоза необходимых материалов и грузов для строящегося объекта предусматривается с пр. Урицкого по пер. Советскому до проездной дороги на строительную площадку на участке по адресу: пер, Советский, д. 4.

В случае проведения работ, которые могут ухудшить состояние объекта культурного наследия, находящего в непосредственной близости – в зоне возможного влияния на него при проведении строительных (ремонтных) мероприятий, или нарушить его целостность и сохранность, любые изыскательские, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные работы должны быть немедленно приостановлены заказчиком указанных работ, техническим заказчиком (застройщиком) объекта капитального строительства, лицом, проводящим указанные работы, после получения предписания соответствующего органа охраны объектов культурного наследия о приостановлении указанных работ.

В случае ликвидации опасности разрушения объекта культурного наследия, либо устранения угрозы нарушения его целостности и сохранности, приостановленные работы возобновляются по письменному разрешению органа охраны объектов культурного наследия, на основании предписания которого работы были приостановлены.

Изменение проекта проведения работ, представляющих собой угрозу нарушения целостности и сохранности объекта культурного наследия разработка проекта обеспечения их сохранности, проведение историко-культурной экспертизы объектов культурного наследия, а также работы по обеспечению сохранности объекта культурного наследия проводятся за счет средств заказчика указанных работ, технического заказчика (застройщика) объекта капитального строительства.

В случае внесения изменений в проектную документацию по капитальному ремонту на многоквартирном доме по адресу: г. Луга, пер. Советский, д. 4, она подлежат согласованию с органом охраны объектов культурного наследия и должны предусматривать мероприятия, обеспечивающие сохранность объектов культурного наследия.

Вышеперечисленные работы по мониторингу технического состояния также относятся и к иным сохранившимся историческим объектам, как являющимися так и не являющимися объектами культурного наследия.

Археологические наблюдения

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, не представлены (приложение 10.4.1).

На земельном участке № 47:29:0103010:1466, на котором расположено здание по адресу: г. Луга, пер. Советский, д.4, предполагаются виды работ по капитальному ремонту, включающие земляные работы, касающиеся фундаментов.

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.

В любом случае в процессе производства изыскательных, земляных и землеустроительных, а также ремонтных работ в здании необходимо предусмотреть археологические наблюдения и соблюдение следующих требований:

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, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение 3 дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия (п. 4. ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»).

Археологические предметы, обнаруженные в результате проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ, подлежат обязательной передаче физическими или юридическими лицами, осуществляющими указанные работы, государству в порядке, установленном федеральным органом охраны объектов культурного наследия» (п. 11 ст. 36 № 73-ФЗ).

ПРИЛОЖЕНИЯ

10. Правоустанавливающие документы и документы Госоргана охраны объектов культурного наследия

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

10.1.1. 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

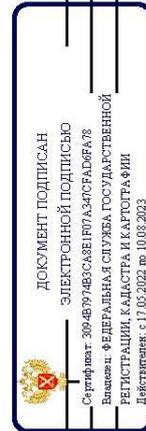
Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ленинградской области
полное наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1. Лист 1		
Здание		
Вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов: 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:	Инвентарный 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:	данные отсутствуют	
Особые отметки:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки: Савкина Анна Сергеевна, действующая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ ЛУЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ		



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ инциденты, фамилия

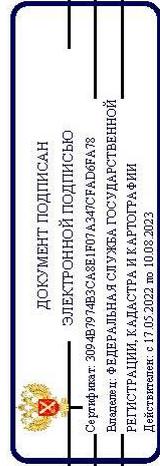
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

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

1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	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: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		Аренда 17.09.2010 00:00:00 47-47-23/064/2010-151 Срок действия с 01.04.2010 по 01.04.2015 01.04.2015 с 01.04.2010 по 01.04.2015 Ленинградское региональное отделение Фонда социального страхования Российской Федерации, ИНН: 7810240130, ОГРН: 1027804861116 данные отсутствуют 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 данные отсутствуют данные отсутствуют

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
<p>Сертификат: 390487948534E1E07A35CF4D6A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
Полное наименование должника	инициалы, фамилия

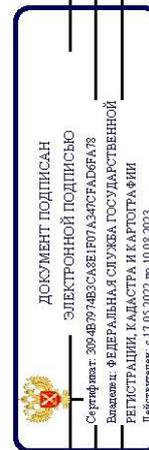
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
16.06.2023г. № КУВИ-001/2023-139270161	
Кадастровый номер: 47:29:0000000:23791	
5.2	<p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной; сведения 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: 47-78-23/012/2010-016</p> <p>срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 31.12.2009 по 30.12.2012</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничения 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</p> <p>основание государственной регистрации: данные отсутствуют</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Договор аренды нежилого помещения, № 03/17, выдан 31.12.2009, дата государственной регистрации: 16.04.2010, номер государственной регистрации: 47-78-23/012/2010-016</p> <p>сведения об управлении 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 складной или электронной складной; сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: данные отсутствуют</p>
5.3	<p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 19.02.2010 00:00:00</p> <p>номер государственной регистрации: 47-78-23/010/2010-137</p> <p>срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 31.12.2009 по 30.12.2012</p>



Полное наименование должности

Инициалы, фамилия

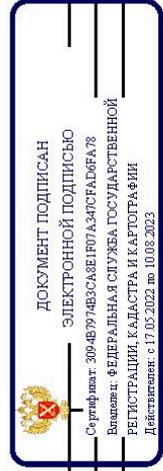
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
Кадастровый номер: 47-29/0000000/23791	
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Муниципальное унитарное предприятие "Лужское архитектурно-планировочное бюро", ИНН: 4710002225, ОГРН: 1034701559133
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 05/17, выдан 31.12.2009, дата государственной регистрации: 19.02.2010, номер государственной регистрации: 47-78-23/010/2010-137
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
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.4	Аренда
дата государственной регистрации:	25.01.2010 00:00:00
номер государственной регистрации:	47-78-23/006/2010-072
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.01.2010 по 31.12.2012 с 01.01.2010 по 31.12.2012
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Ленинградское областное государственное унитарное предприятие технической инвентаризации и оценки недвижимости, ИНН: 4703099456, ОГРН: 1074703006542
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 04/17, выдан 30.12.2009, дата государственной регистрации: 25.01.2010, номер государственной регистрации: 47-78-23/006/2010-072
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

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. № КУВ/И-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: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют	
	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	Аренда 03.11.2009 00:00:00 47-78-23/098/2009-063 Срок действия с 01.01.2009 по 30.12.2011 Лужское муниципальное унитарное предприятие "Землемер", ИНН: 4710005890, ОГРН: 1024701560014 данные отсутствуют 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 данные отсутствуют данные отсутствуют	



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 5 раздела 2	Всего разделов: 3
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 личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

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

5967
40 71

ЛУЖСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Основная инвентаризация
проведена
10. февраля 1975 года

Шифр реестра 1-457-

5. 11. 13. 14
12. 2ка

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ
ДЕЛО № _____

на домовладение в ^{гор.} Луга _{пос.}

по просп. Кирова _____ улице, дом № 71

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

Текущие изменения внесены		
10. февр 1974 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							в том числе				в том числе		
	асфальт. Покрытие		прочие замощения	площадь оборудов		грунт	зеленые насаждения	Всего	асфальт	зеленые насаждения	грунт	Всего	асфальт	прочие покрытия
проезд	тротуар	детские		спортивн.	асфальт									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

VI. Благоустройство площади строения*

1	Площадь, кв.м										Количество		
	Электроосвещение	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 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
A3	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
А3	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			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
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						

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
				Лестничные клетки								
	1		А	Лестн.клетка	2,55*4,89	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	Ценностны е коэфф	Удельные веса после цен.коэффид.	Процент износа	Процент износа к строению
	5	6	7	8	9
Осадка ,сколы	6	1	6	60	3,60
Осадка, сколы	26	1	26	65	16,90
Отклонение от вертикали					
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	10	1	10	60	6,00
Полотна осели					
Трещины, сколы	6	1	6	65	3,90
Загрязнение, осыпание штукатурки	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	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоим. Измерителя по	Ценный коэффициент	Стоим. измер. после ден. 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.

XIV. Пересчет инвентаризационной стоимости по коэффициентам индексации

В данном случае раздел не заполняется

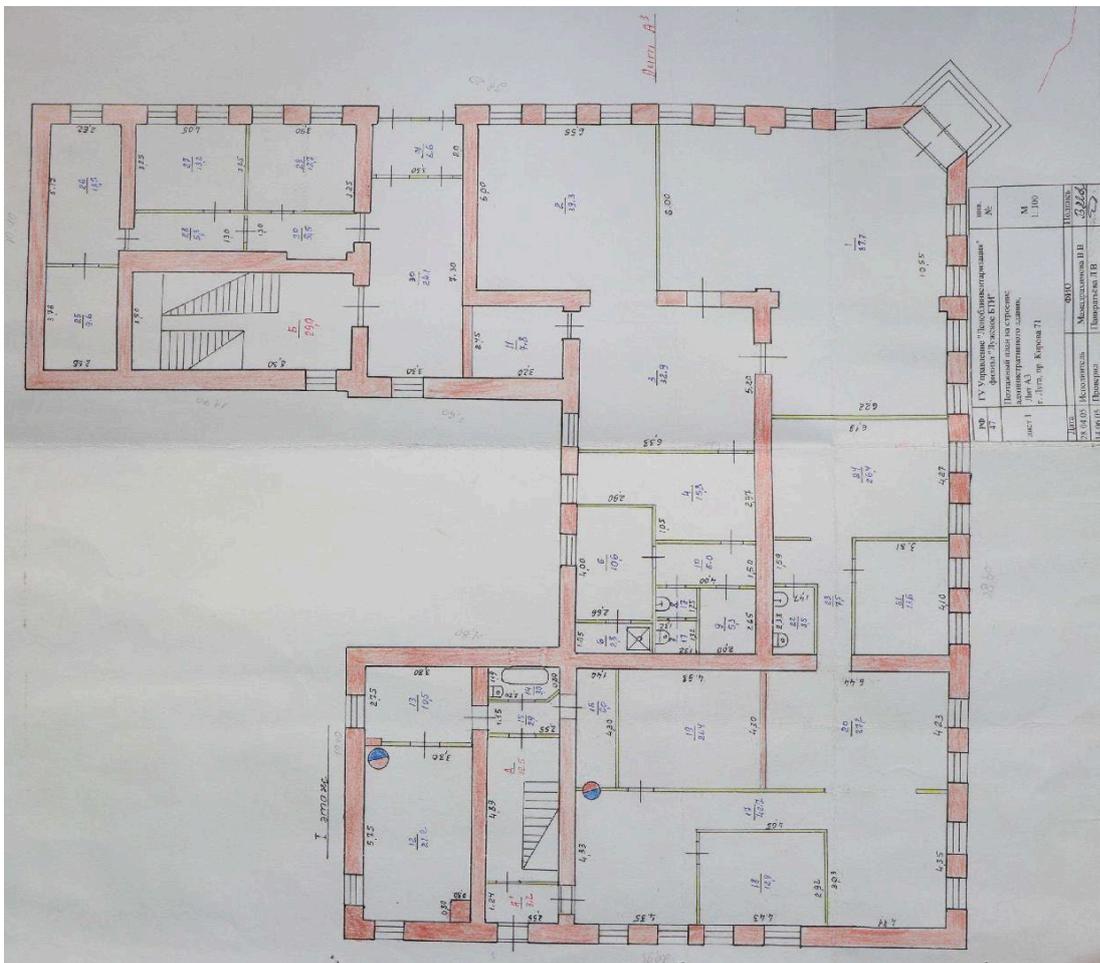
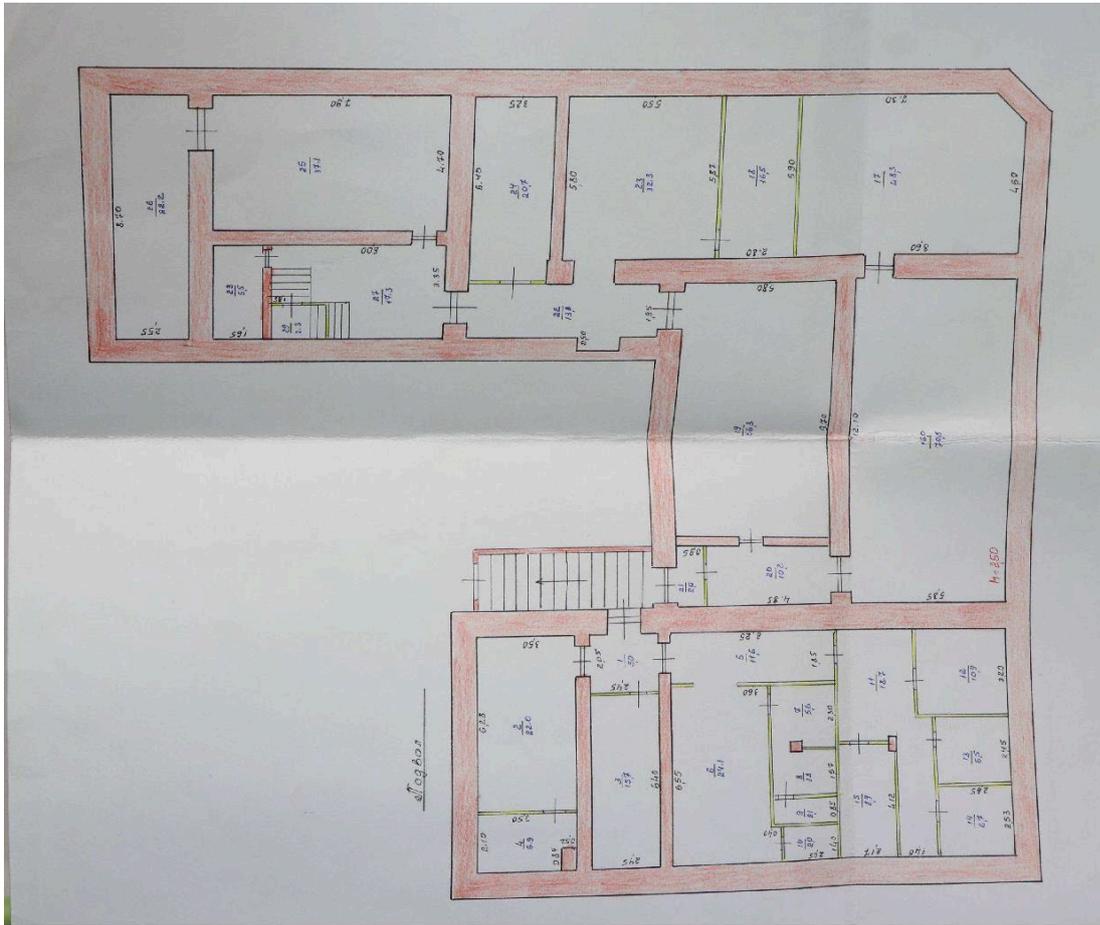
XV. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

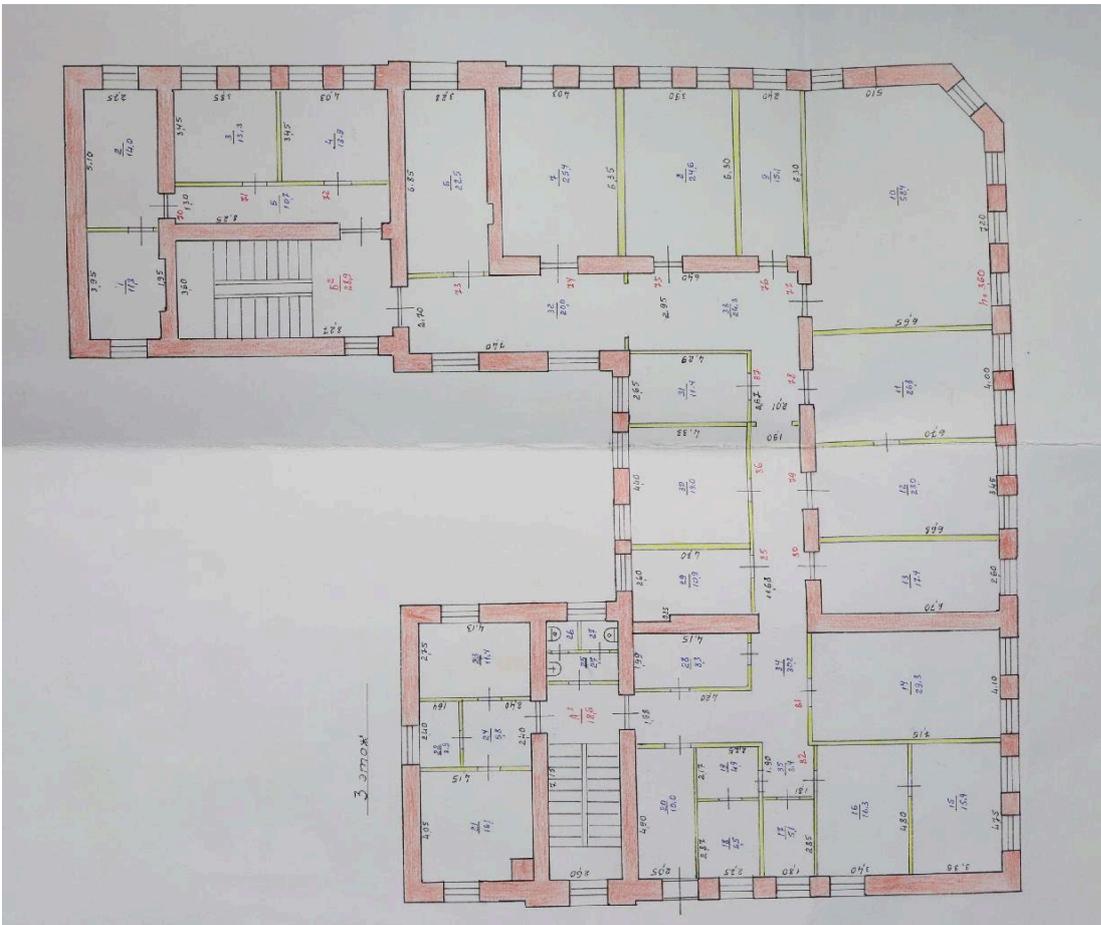
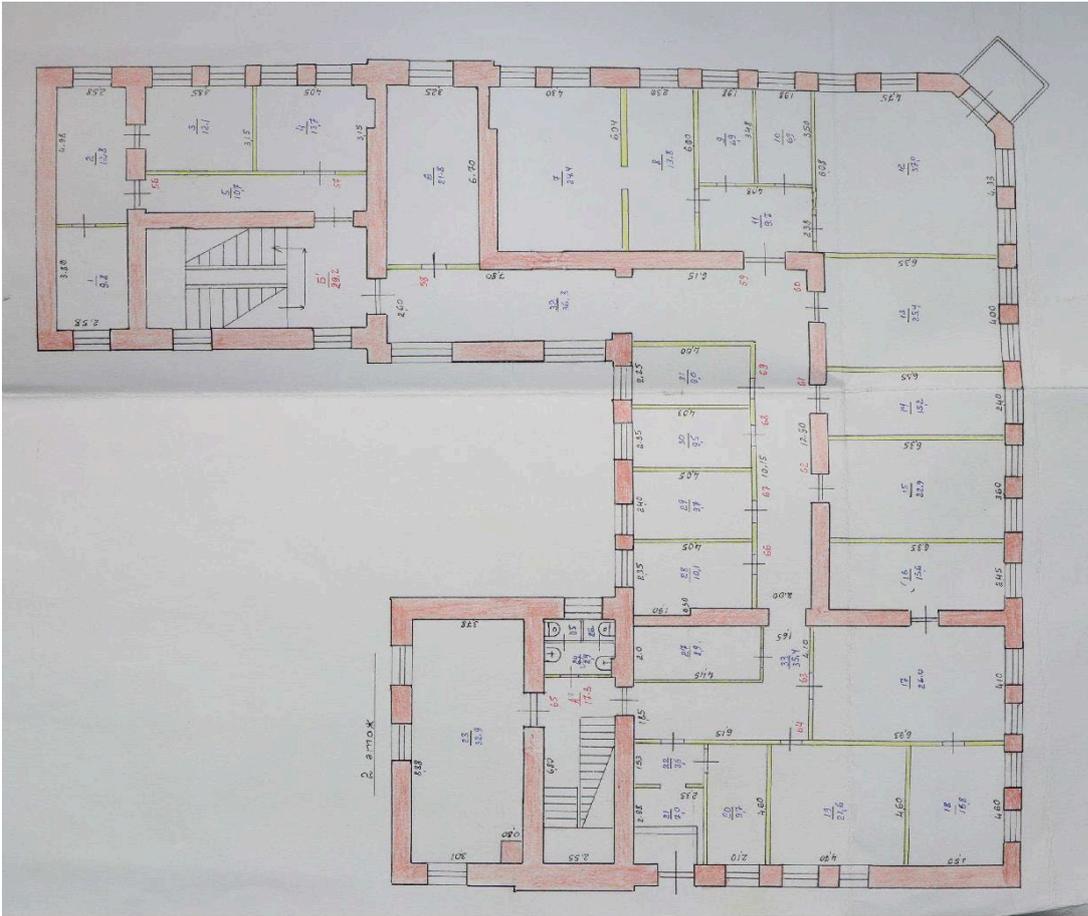
№№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	План (схема) земельного участка				
2	Поэтажный план здания	28 04 05	1:100	4	

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

XVI. Последующие обследования

« ___ » _____ 200_ г. *Исполнил* _____
« ___ » _____ 200_ г. *Проверил* _____
« ___ » _____ 200_ г. *Начальник УТИ* _____





10.2.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

Фидиал 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 19.06.2023, поступившего на рассмотрение 19.06.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 раздела 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, 47:29:0103011:140, 47:29:0103010:1452	
Категория земель: Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования: для содержания здания и сооружения Лит.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: МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

10.3. Технический паспорт на здание по адресу: Ленинградская область, г. Луга, пер. Советский, д. 4

Министерство коммунального хозяйства РСФСР

Город Луга Район _____

Кварт. № _____

Инв. № 1489

Технический паспорт

на жилой дом (дома) и земельный участок

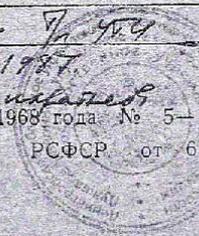
по улице (переулку) Советскому № 4

Составлен по состоянию на «27» февраля 1987 года

I. ВЛАДЕНИЕ СТРОЕНИЯМИ НА УЧАСТКЕ

Дата записи	№№ или литеры строения по плану	Полное наименование владельца(цев) и их долевое участие	Основание владения (наименование, дата и № документа)	Подпись вносящего текущие изменения
1	2	3	4	5
1978	А	Ремонтно-строительного треста № 64	Регистрация на основании № 193704 от 9.03.78	
27.02.87	А	№ 39-1 Лугского жилищного коммунально-эксплуатационного треста	Регистрация на основании № 6352 от 27.01.87	Виз. Гва
		14.01.02. Сведено с фамилией <u>И. Г. Ч.</u> по состоянию на 1987 г. спец. <u>Л. Капитанов</u>		

Форма технического паспорта согласована с ЦСУ РСФСР 3 апреля 1968 года № 5-15 и утверждена приказом заместителя Министра коммунального хозяйства РСФСР от 6 мая 1968 года № 167.



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
надстроено

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 _____ кв. м.

Средняя внутренняя высота помещений 340 V = 2066 куб. м.

Общая полезная площадь дома 443,6 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	<u>6</u>	<u>11</u>	<u>158,5</u>							
2	В помещениях коридор. 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	<u>3</u>	<u>47,5</u>				
2	Двухкомнатные	<u>1</u>	<u>29,1</u>				
3	Трехкомнатные	<u>2</u>	<u>81,9</u>				
4	Четырехкомнатные						
5	Пятикомнатные						
6	Шестикомнатные						
7	Семь и более комнат						
	ВСЕГО	<u>6</u>	<u>158,5</u>				

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа жилого дома

Сборник № 28
Таблица № 126

Группа капитальности / Вид внутренней отделки *штукатурка*

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес 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	<i>бутовый</i>	<i>трещины</i>	4	1	4	40	2.1	
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	<i>кирпичные</i>		26	1	26	45	11.7	
3	Перекрытия	Чердачные	<i>не бетонные</i>						
		Междуэтажные	<i>не бетонные</i>	4	1	4	45	3.2	
		Надподвальные	<i>не бетонные</i>						
4	Крыша	<i>шифер</i>	<i>не течет</i>	4	1	4	30	1.2	
5	Полы	<i>деревянные</i>	<i>стертость</i>	4	1	4	45	3.1	
6	Проемы	Оконные	<i>убойные</i>	10	1	10	40	4.0	
		Дверные	<i>убойности</i>						
7	Отделочные работ.	Наружная отделка	<i>побелка</i>	16	1	16	40	6.4	
		Архитектурное оформление							<i>оформки</i>
		а. б. в. Внутренняя отделка	<i>штукатурка</i>						
		а. б.	<i>оформка</i>	<i>оформки</i>					
8	Выполнение санитарно-технических и электротехнических устройств	Центральное отопление							
		Печное отопление							
		Водопровод							
		Электроосвещение							
		Радио							
		Телефон	<i>-0.5</i>						
		Телевидение							
		Ванна	С газовыми колонками С деревянными колонк. С горяч. водоснабжен.		15+	1.2	16.2	30	4.9
		Горячее водоснабжение							
		Вентиляция	<i>+1.7</i>						
Газоснабжение									
Мусоропровод									
Лифты									
Канализация									
9	Прочие работы	<i>штукатурка</i>	<i>трещины</i>	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:

XI. Техническое описание холодных построек в тамбурах

Литер по плану	Наименование	Этажность	Описание конструктивных элементов в их удельном весе											№ сборки	№ таблицы	Удельный вес оцинкованного объекта	Износ в %		
			фундамент	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы		проемы		отделка	сантехника и др. оборудование	прочие						
							оконные	дверные											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

Литер по плану	Наименование строения и пристроек	№ сборки	№ таблицы	Поправки к стоимости в коэффициентах										Удельный вес строения по таблице	Удельный вес строения	на высоту помещений	на среднюю площадь-квартиры	на встроенные помещения	на отклонение от группы капитальности	на объем строения	исч.	исч.	Удельный вес строения после поправок	Стоимость здания по таблице с поправками	Объем или масса	Исчисленная стоимость (рублей)	% износа	Действительная стоимость (рублей)
				5	6	7	8	9	10	11	12	13	14															
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25				
	Р00М	КВ	12	21.2	101	0.96	1.05					0.97	0.99	20.94	2066	4326	41	25525										

ВСЕ О 4326 25525

Текущие изменения вносны			
Работу выполнил	17.02.1987.	19 г.	19 г.
Проверил	<i>[Signature]</i>		

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

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

IV. Уборочная площадь (в кв. м.)

Дата записи	Дворовая территория								Уличный тротуар				Кроме того			
	всего	в том числе							всего	в том числе			асфальт	прочие покрытия		
		асфальтовое покрытие	прочие замощения	площадки оборудованные		грунт	зеленые насаждения	асфальт		зеленые насаждения	грунт					
1	2	3		4	5			6	7	8	9	10	11	12	13	14
														175		

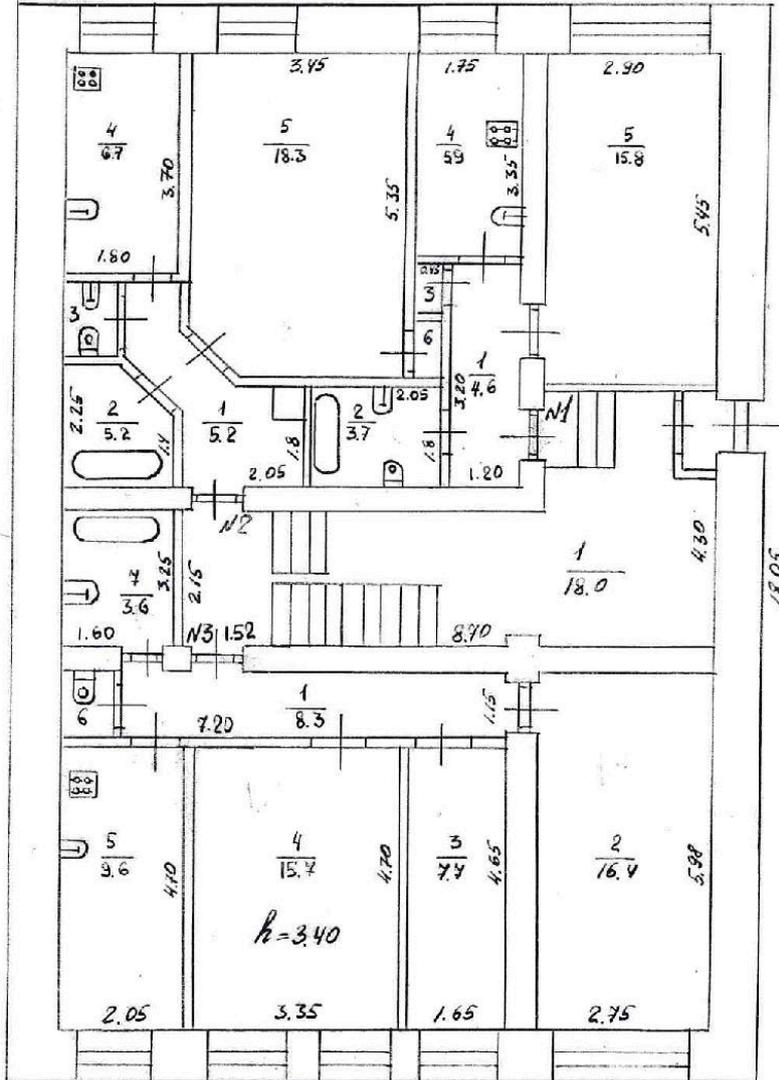
V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

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	Потребность в капит. ремонте в руб.
						фундамент	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	проемы	отделочные работы	электроосвещение	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)

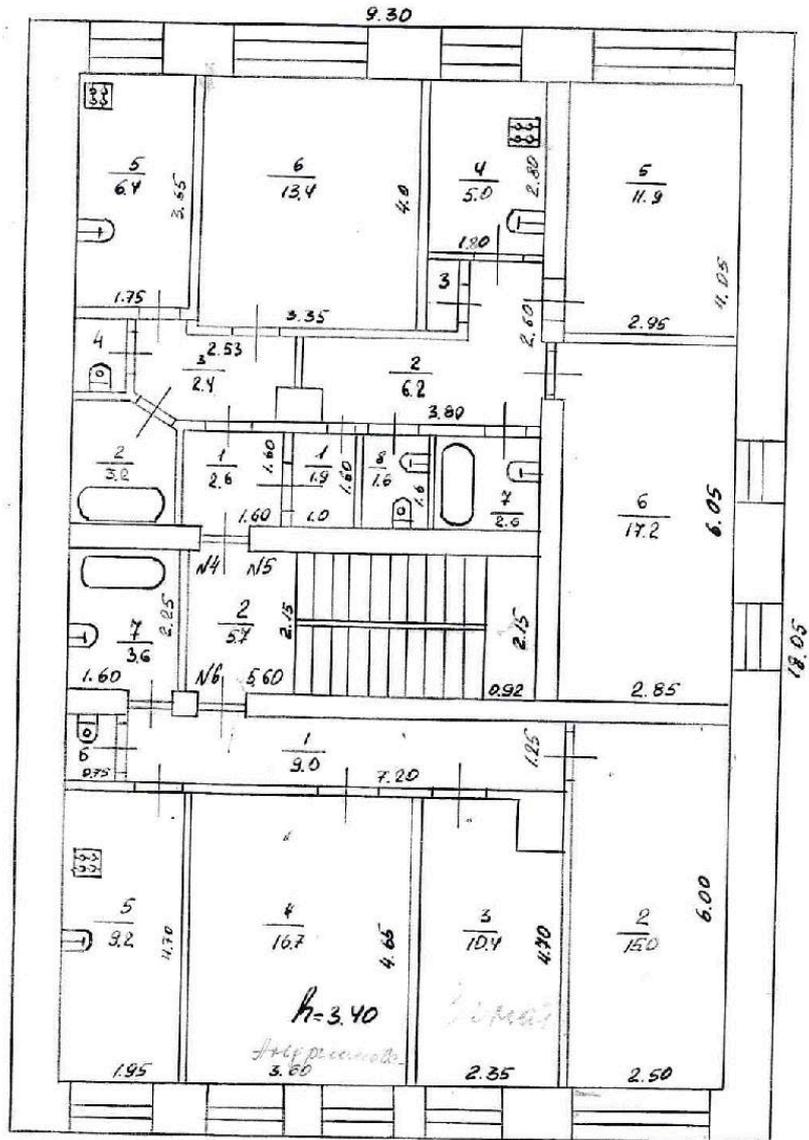
I amac

9.30



Исполн:	М. В. В.
Проект:	М. В. В.
Нач. бюро:	М. В. В.

II этаж



И. Л.	Горнозаводской		1987 г.
Исполн.	М.Е. Егорова	ПОСТ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ	
Пров. р.	Григорьева	ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ЖИЛ. ДОМА №4	М:Б 1:100
Нач. бюро	Полова	в г. Пуча по пер. Советскому принадл. домоуправлению старит. треста №64	

10.4. Документы Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области

10.4.1. 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.



В.О. Цой

10.4.2. 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

"Утверждаю"

Дементьев
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 Шепелевой Н.П.

на основании натурных 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.
Шепелева Н.П.

Подписи.

(Глинская Н.Б.)
(Смирнова О.Г.)
(Шепелева Н.П.)

Приложение к акту о постановке
на первичный учет вновь
выявленных памятников в г. Луге
от *12.01.1988*... 1988 г.
АКТ № 12-2

С П И С О К

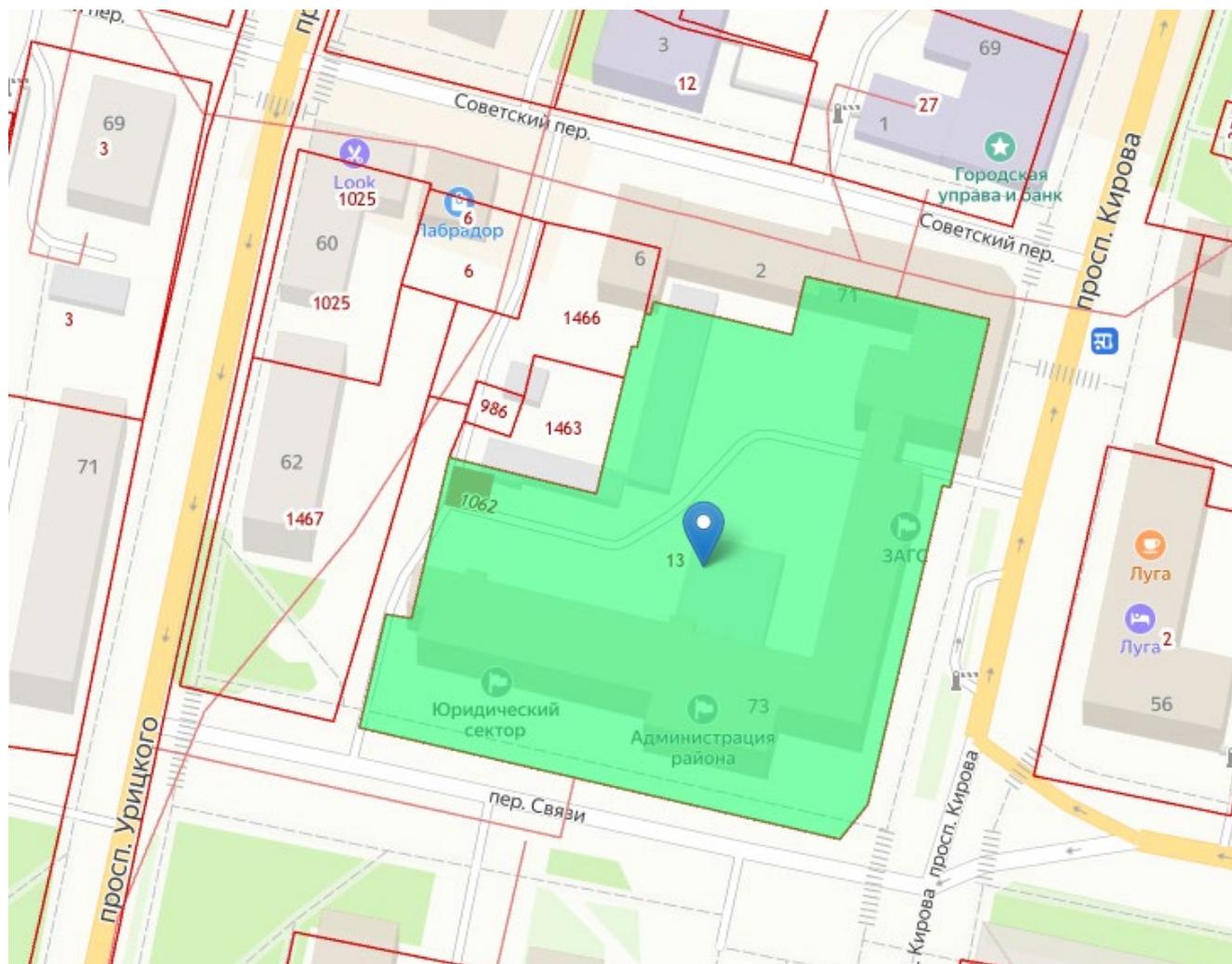
вновь выявленных памятников архитектуры г. Луги Ленинградской области

№ п/п	Наименование памятника	Автор, дата	Местонахождение	Пользователь	Технич. состояние
1.	Здание, где был организован и работал в 1917 г. Лужский комитет РСДРП	1908	пр. Кирова, 50	ЖЭУ-1	удовлетворит.
2.	Женская "Маринская" гимназия	к. XIX в. - нач. XX в.	пр. Володарского д. 9	Городно (г. Луга)	" -
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 № I	" -
7.	Доходный дом Черемнецкого монастыря XIX в.	XIX в.	пр. Кирова, 59	ЖЭУ № I	" -
8.	Жилой дом	" -	пр. Кирова, 40	" -	" -
9.	Жилой дом	" -	пр. Кирова, 55/2	" -	" -
10.	Жилой дом	II пол. XIX в.	пр. Кирова, 36	" -	" -

10.5. Кадастровая карта Росреестра. г. Луга. Фрагмент



10.5.1. 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

Кадастровый номер: [47:29:0103010:13](#)

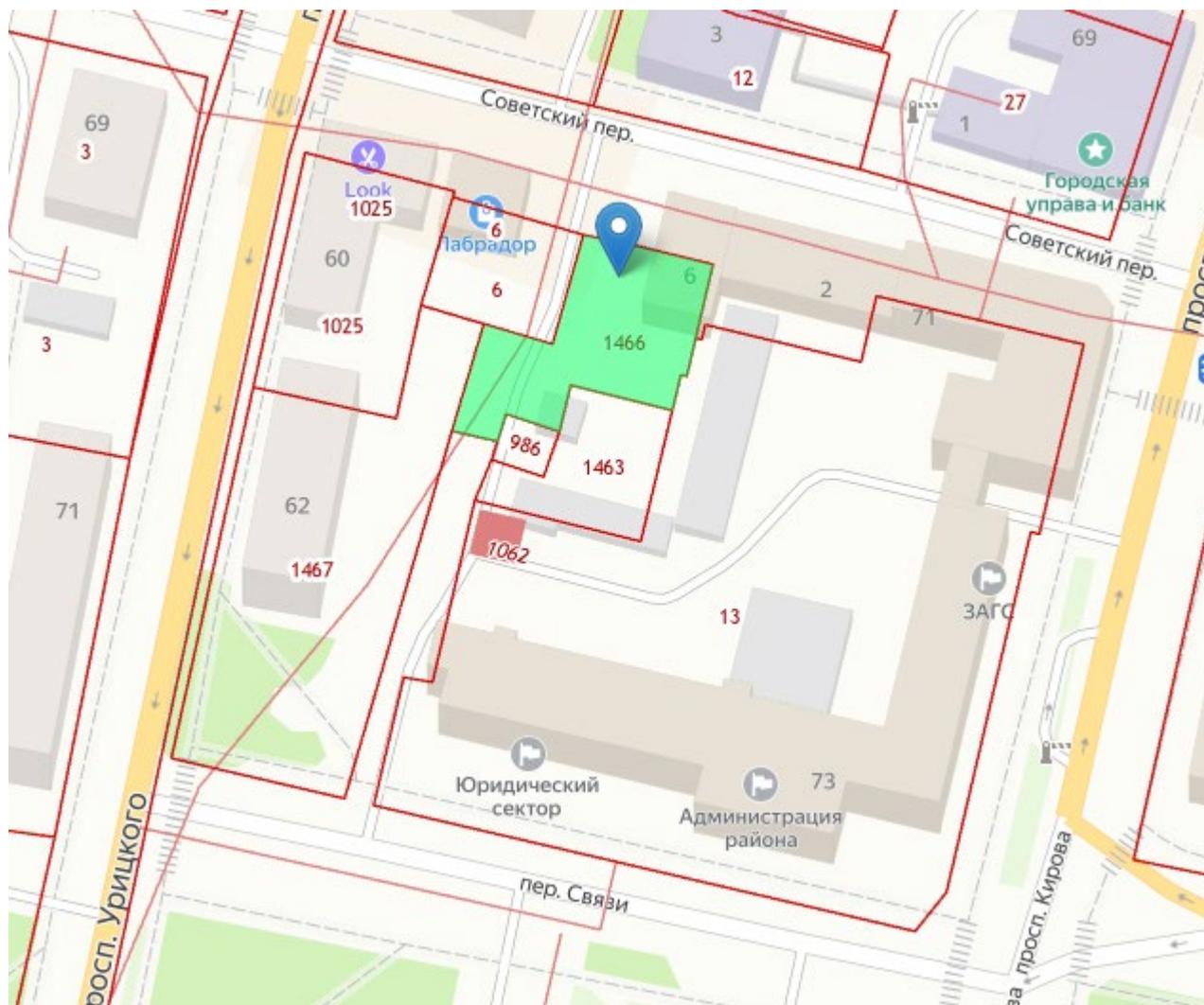
Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)

для содержания здания и сооружения Лит.А и Б со зданием гаража и склада

Земельный участок по адресу: [Ленинградская область, Лужский район, Лужское городское поселение, г. Луга, пр-кт Кирова, д.73](#)

Уточненная площадь: 7 436 кв.м.

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



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

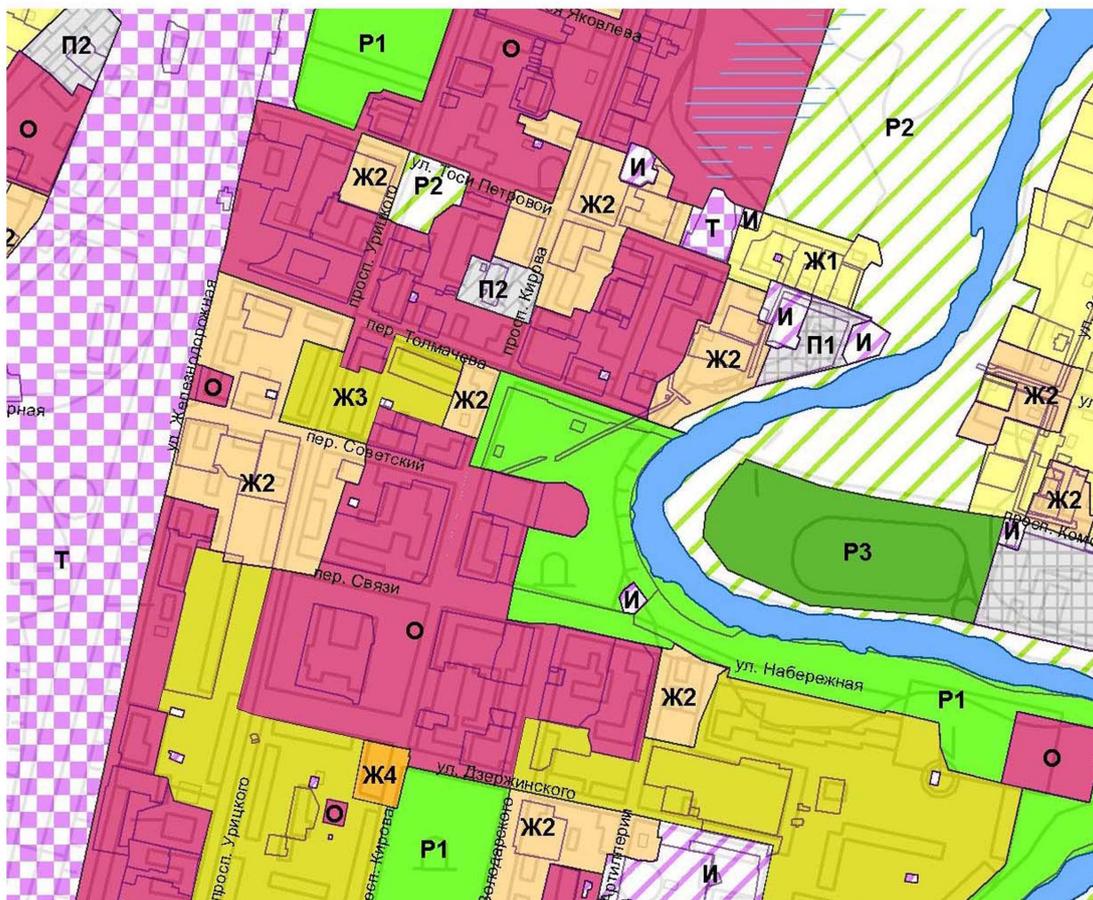
Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)
малозэтажная многоквартирная жилая застройка

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

Уточненная площадь: 773 кв.м.

11. Правила землепользования и застройки МО «Лужское городское поселение Лужского муниципального района Ленинградской области». 2020 г.

11.1. 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

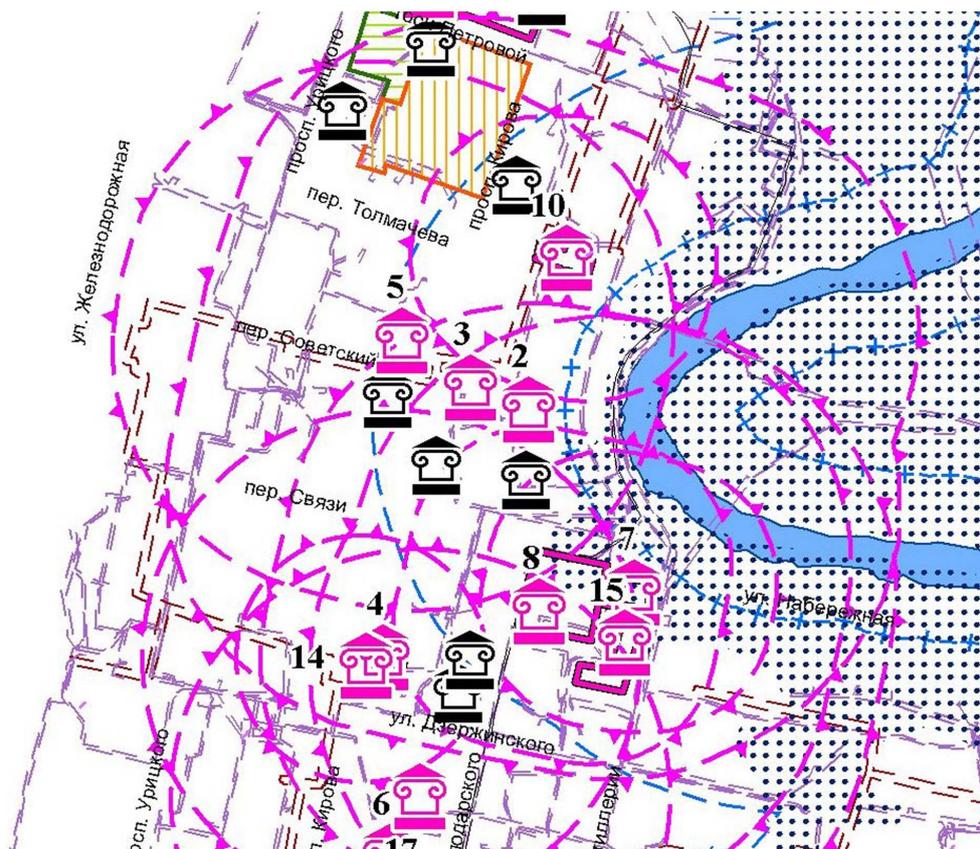
Производственные зоны

- П1 Зона производственных объектов

Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры

- И Зона инженерной инфраструктуры
- Т Зона транспортной инфраструктуры

11.4. Приложение 1. Карта с отображением границ с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия . Фрагмент 1 г. Луга, горд. Глубокий ручей, пос. Пансионат «Зеленый Бор»)



Условные обозначения

Поверхностные водные объекты

 Водоём

Объекты культурного наследия

 Объект культурного наследия регионального значения

 Выявленный объект культурного наследия

Границы зон с особыми условиями использования территорий

Зоны охраны объектов культурного наследия:

 зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

 зона охраняемого природного ландшафта

 Защитная зона объекта культурного наследия

 Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)

 Придорожные полосы автомобильных дорог

 Охранная зона линий и сооружений связи

 Прибрежная защитная полоса

Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения:

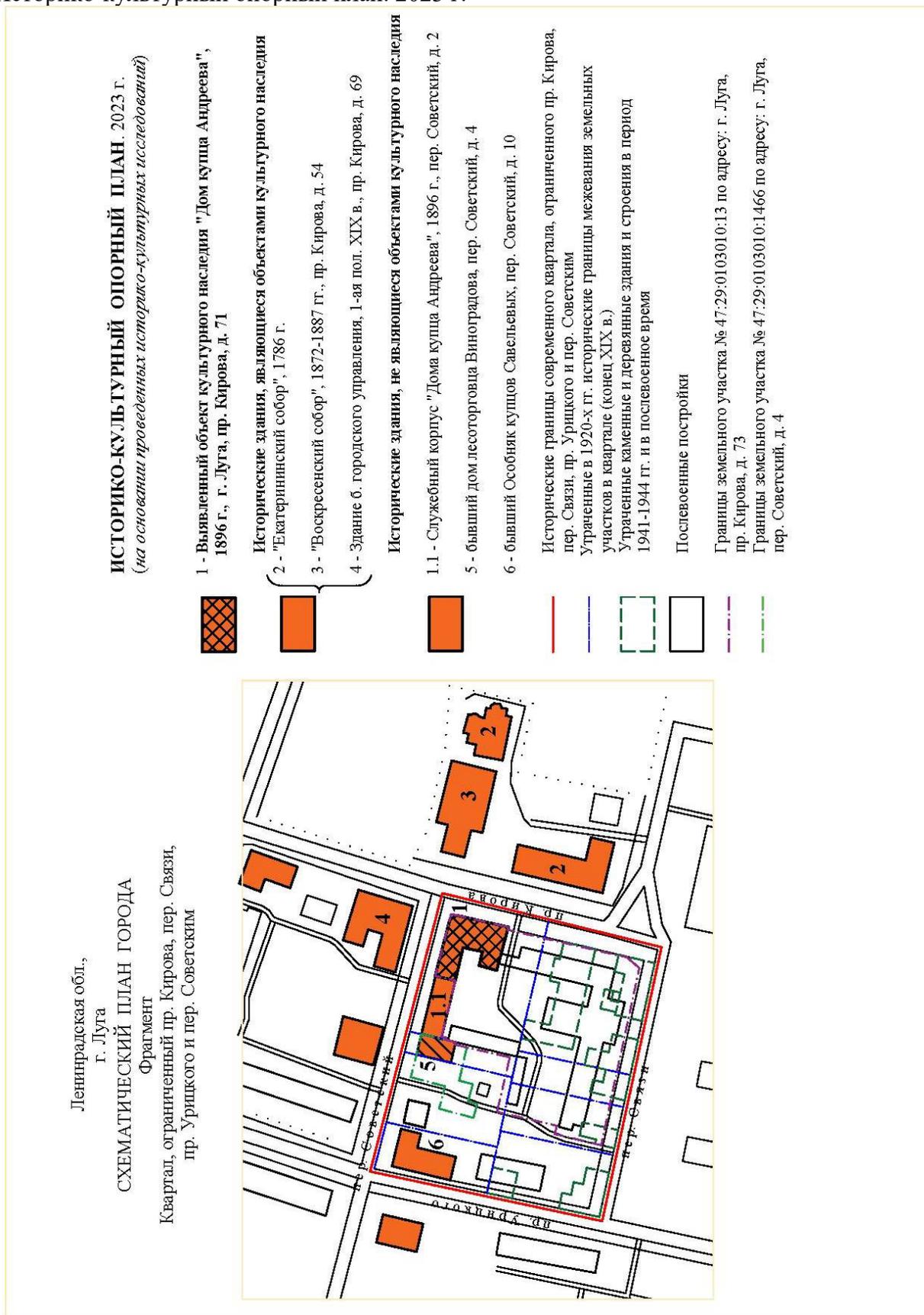
 1 пояс

 3 пояс

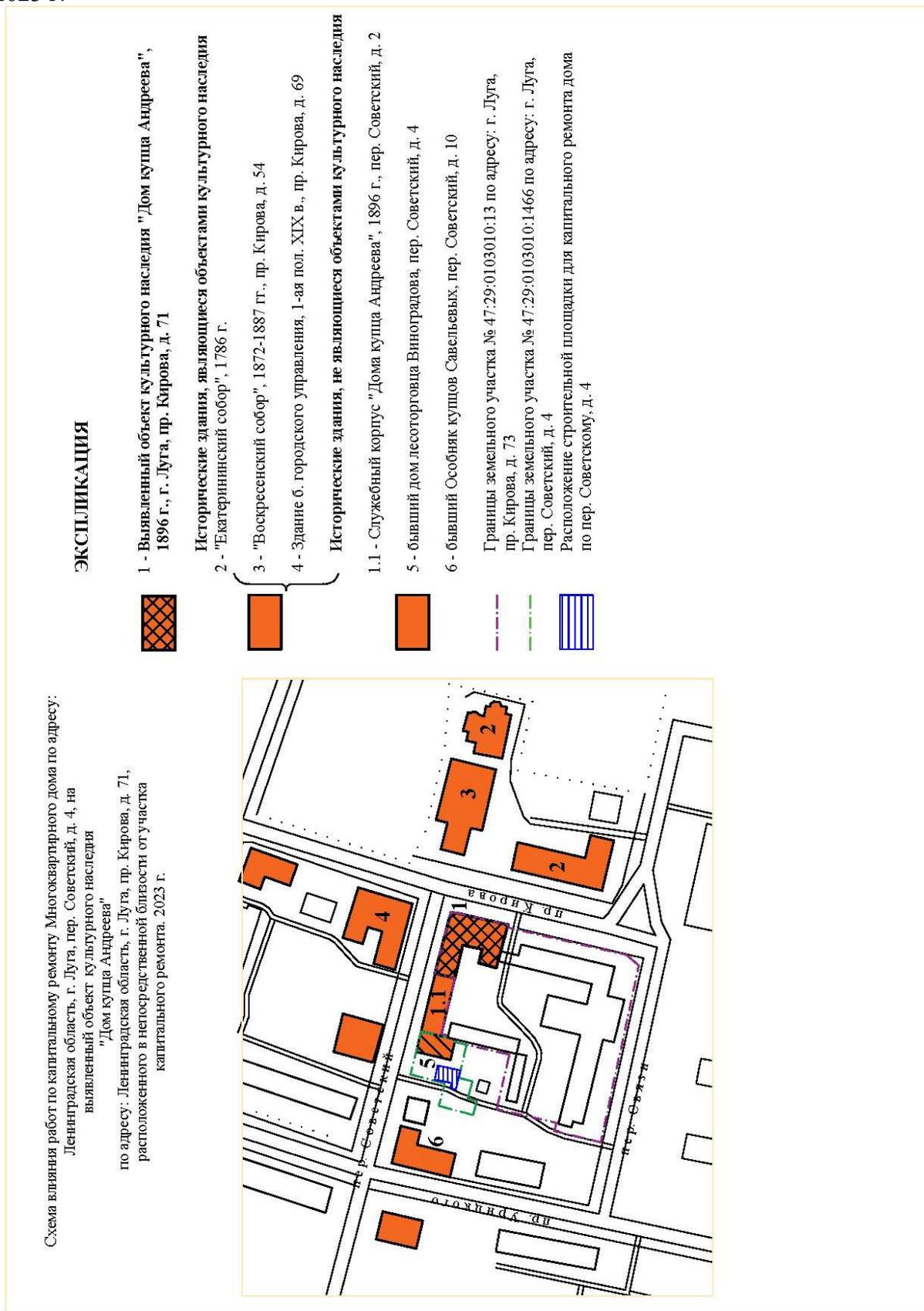
 Зона затопления и подтопления

 Охранная зона тепловых сетей

12. Историко-культурный опорный план. 2023 г.

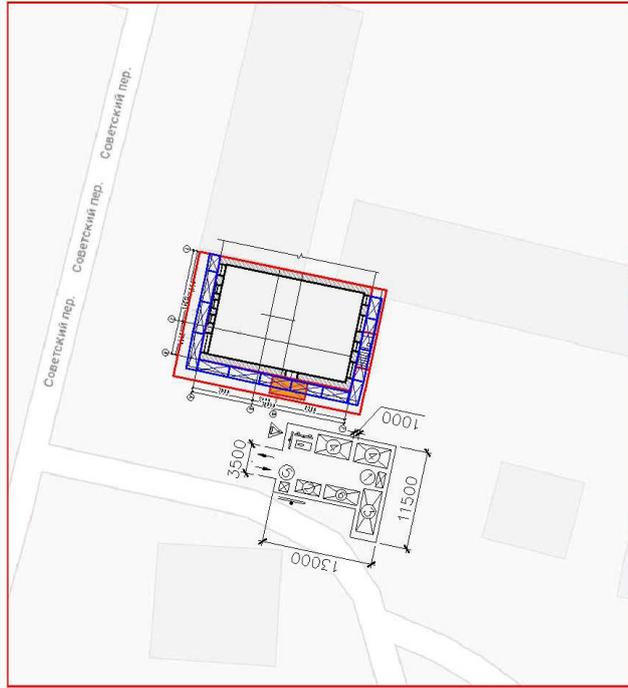


13. Схема влияния работ по капитальному ремонту Многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, пер. Советский, д. 4, на выявленный объект культурного наследия «Дом купца Андреева», по адресу: Ленинградская область, г. Луга, пр. Кирова, д. 71, расположенного в непосредственной близости от участка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



14. Стройгенплан

Строительный генеральный план. М 1:500



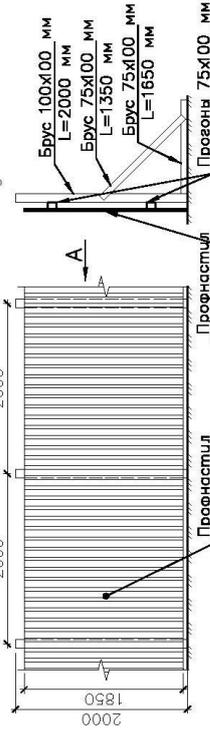
Условные обозначения

	Площадь застройки ремонтируемого здания
	Площадь застройки существующих зданий
	Существующие деревья, кусты
	Ворота (въезд, выезд)
	Вход в здание
	Противопожарный стенг
	Информационный штифт
	Стенг схемы участка стройвороздка
	Ежикость для борды
	Временное ограждение
	Временное здание
	Козырек над входом в здание
	Граница рабочей зоны
	Предупреждающий знак опасной зоны
	Установка инвентарных лесов



Временное ограждение. М 1:50

Вид А. М 1:50



Экспликация складов

Поз.	Наименование инвентарных зданий	Расчетная площадь, м ²	Размеры в плане, мм	Кол-во	Способ хранения
1	Склад (контейнерного типа)	2,85	1,5x2,0	1	закртый
2	Площадка складирования	7,48	4,0x2,0	1	открытый

Экспликация инвентарных зданий

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

2023-51-14-АС.ПОКР

Капитальный ремонт фасада многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, г. Луга, пер. Советский, д. 4.

Проект организации капитального ремонта

Спроектированный генеральный план М 1:500

Изм.	Кол-во	Лист	№рек	Дата
				06.23
Разработал	Площа	Козырь	Козырь	06.23
Н. контр.	Невадей			06.23

Столб	Лист	Листов
Р	2	

ООО "Макси-Строй"